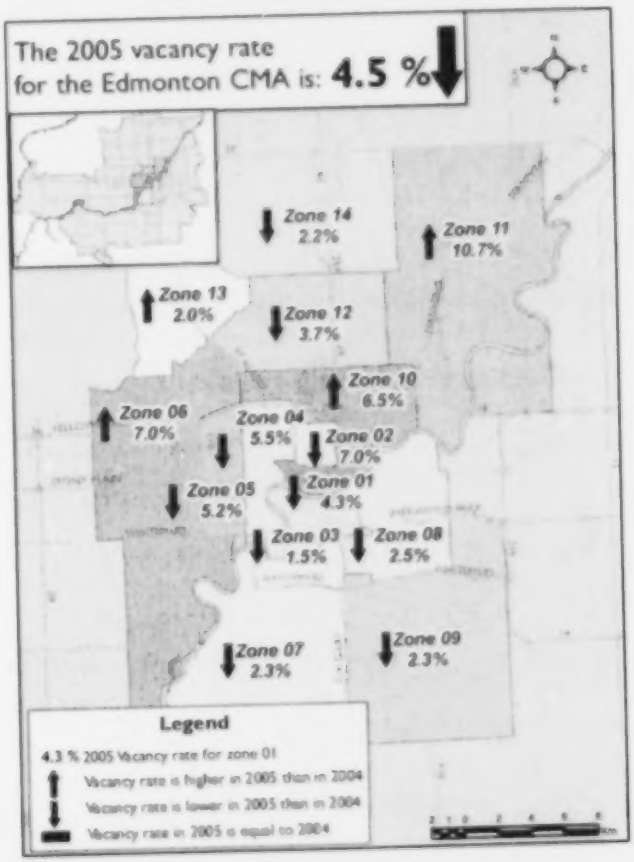
RENTAL MARKET REPORT

EDMONTON CMA

OCTOBER 2005

Rental Market Tightens in 2005

- Metro Edmonton's apartment vacancy rate decreased from 5.3 per cent in October 2004 to 4.5 per cent in October 2005.
- Edmonton's apartment availability rate also declined, from 6.9 per cent in October of last year to 5.7 per cent this October.
- Row/townhouse vacancies fell from four per cent last year to 3.3 per cent this October. The availability rate for row units stood at 4.6 per cent this fall.
- Apartment rents have increased, on average, by 1.4 per cent this year or nine dollars per month. This follows a 1.2 per cent (eight dollars per month) average increase between October 2003 and October 2004.


The 2005 vacancy rate for the Edmonton CMA is: 4.5 %
Zone 14 2.2%
Zone 11 10.7%
Zone 13 2.0%
Zone 12 3.7%
Zone 10 6.5%
Zone 06 7.0%
Zone 04 5.5%
Zone 02 7.0%
Zone 05 5.2%
Zone 01 4.3%
Zone 03 1.5%
Zone 08 2.5%
Zone 07 2.3%
Zone 09 2.3%
Legend
4.3 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004

IN THIS ISSUE

Analysis

2 Apartment Vacancies Turn the Corner
2 Survey Results
3 Availability Rates Fall
3 Apartment Rents Increases Remain Modest in 2005
3 Incentives Decline Along with Vacancies
3 Row Vacancy Rates Decline
3 Row Rents Move Higher

Rental Market Outlook

4 Rental Apartment Market Tightens in 2006
4 Rents Move Higher in 2006
5 National Overview
6 Survey Zone Map
7 Survey Zone Descriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates

Canada

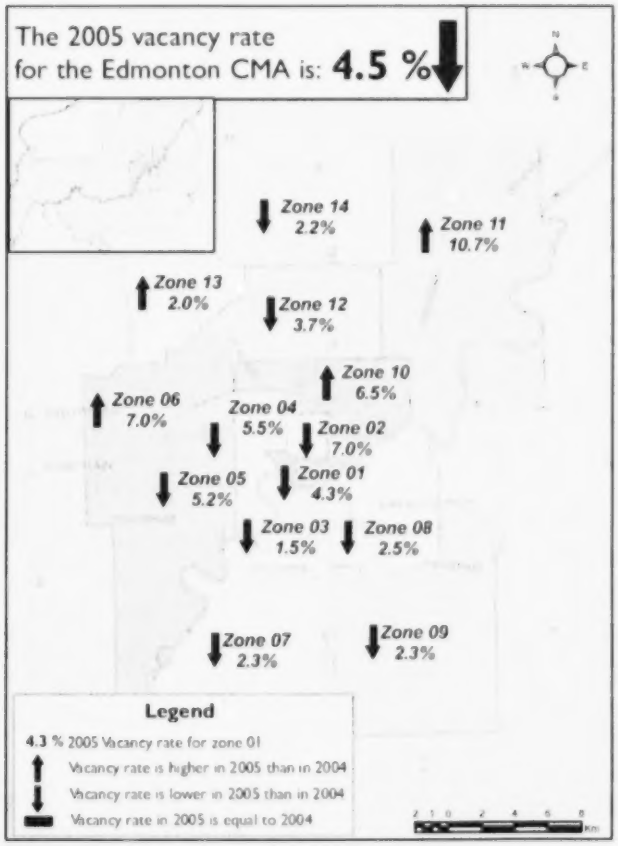
RENTAL MARKET REPORT

EDMONTON CMA

OCTOBER 2005

Rental Market Tightens in 2005

- Metro Edmonton's apartment vacancy rate decreased from 5.3 per cent in October 2004 to 4.5 per cent in October 2005.
- Edmonton's apartment availability rate also declined, from 6.9 per cent in October of last year to 5.7 per cent this October.
- Row/townhouse vacancies fell from four per cent last year to 3.3 per cent this October. The availability rate for row units stood at 4.6 per cent this fall.
- Apartment rents have increased, on average, by 1.4 per cent this year or nine dollars per month. This follows a 1.2 per cent (eight dollars per month) average increase between October 2003 and October 2004.


The 2005 vacancy rate for the Edmonton CMA is: 4.5 %
Zone 14 2.2%
Zone 11 10.7%
Zone 13 2.0%
Zone 12 3.7%
Zone 10 6.5%
Zone 06 7.0%
Zone 04 5.5%
Zone 02 7.0%
Zone 05 5.2%
Zone 01 4.3%
Zone 03 1.5%
Zone 08 2.5%
Zone 07 2.3%
Zone 09 2.3%
Legend
4.3 % 2005 Vacancy rate for zone 01
Vacancy rate is higher in 2005 than in 2004
Vacancy rate is lower in 2005 than in 2004
Vacancy rate in 2005 is equal to 2004

IN THIS ISSUE

Analysis

2 Apartment Vacancies Turn the Corner
2 Survey Results
3 Availability Rates Fall
3 Apartment Rents Increases Remain Modest in 2005
3 Incentives Decline Along with Vacancies
3 Row Vacancy Rates Decline
3 Row Rents Move Higher

Rental Market Outlook

4 Rental Apartment Market Tightens in 2006
4 Rents Move Higher in 2006
5 National Overview
6 Survey Zone Map
7 Survey Zone Descriptions

STATISTICAL TABLES

1.1.1 Private Apt. Vac. Rates
1.1.2 Private Apt. Avg. Rents
1.1.3 # of Private Apt. Units Vacant and Universe
1.1.4 Private Apt. Avail. Rates
1.2.1 Private Apt. Vac. Rates by Year of Construction
1.2.2 Private Apt. Avg. Rents by Year of Construction
1.3.1 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size
1.3.2 Private Apt. Avg. Rents by Structure Size
1.3.3 Private Apt. Vac. Rates by Structure Size and Zone
1.4 Private Apt. Vac. Rates by Rent Range
2.1.1 Private Row Vac. Rates
2.1.2 Private Row Avg. Rents
2.1.3 Number of Private Row Units Vacant and Universe
2.1.4 Private Row Avail. Rates

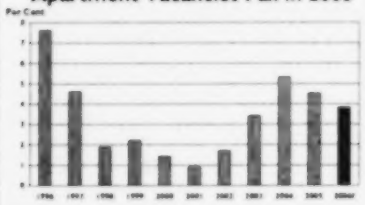
Canada

Apartment Vacancies Turn the Corner

Following three consecutive years of steady increases, apartment vacancies in Greater Edmonton turned the corner in 2005. The apartment vacancy rate in the Edmonton region fell from 5.3 per cent in October 2004 to 4.5 per cent this October. CMHC's survey identified 2,943 vacant apartments out of a total universe of 66,057 rental apartment units. This compares with a total of 3,502 vacant apartments that were on-hand in October 2004. A slowdown in rental apartment starts, the rising costs of home ownership and weaker rent increase in the past two years helped bring about the turnaround in vacancies. Increased in-migration of persons aged 19-24 has also helped bolster demand.

Chart 1

Apartment Vacancies Fall in 2005

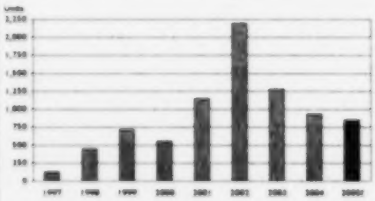


Survey Results

Following three years of consecutive increases, apartment vacancies across Metro Edmonton have declined due to a pullback in rental apartment completions and improved demand associated with rising in-migration of younger persons into the region. Out of a universe of 66,057 units, CMHC found 2,943 units vacant and available for rent, representing a 16 per cent decrease from the 3,502 vacant units identified in the October 2004 survey. The total universe of rental apartments increased by a modest 25 units following a 299 unit decline in the 2004 rental universe. While new construction (see Chart 2) is continually adding units to the rental universe, condo conversions are undermining these efforts. On the flip side, condominium construction levels have remained very strong across Edmonton in the past year and a number of these units have been purchased by investors and then injected into the secondary rental market. These investor units represent hundreds of new rental apartments competing in the market place for tenants and thereby impacting the vacancy rates of existing rental buildings.

Chart 2

Rental Housing Starts



Overall, apartment vacancies across the Edmonton region declined by 0.8 percentage points from last October to an average of 4.5 per cent. One-bedroom units accounted for the biggest decline by unit type, dropping by 1.1 percentage points to an average of 4.1 per cent. Bachelor suites and units with three or more bedrooms also reported vacancy rates of 4.1 per cent this October, but these numbers were not markedly different from what our survey found in October 2004. Two-bedroom units experienced a decline that, at 0.8 percentage points, matched the overall downswing in the rental market. However, at five per cent, vacancies in two-bedroom units remained the highest among all apartment types.

Table 1.1.1 provides the breakout of vacancy rates by survey zone and unit type across Metro for this October compared with last year's results. As was the case in 2003 and 2004, the two districts with the lowest vacancy rates in this year's survey were Zones 3 (University) and 13 (St.Albert). Zone 11 (Northeast) experienced the largest increase in vacancies and also reported the highest vacancy rate among all districts. This resulted from a large injection of new rental apartments into the area during the past year. The biggest decline in vacancies was reported in the suburban communities of Zone 14 (-2.9 percentage points) followed by Zones 5, 8, and 9, which all reported downswings of 2.5 percentage points.

Table 1.2.1 provides apartment vacancy statistics by year of construction and bedroom type. As was the case last year, vacancies remain the highest in newer buildings constructed since 1990. The newer buildings were also the only group to see vacancies go up from last year.

Chart 3 illustrates the trend in apartment vacancy rates by structure size. The highest vacancy rates were found in the two smallest size categories of 3-5 and 6-19 units. The lowest vacancies (3.5 per cent) were found in the 50-99 unit category, which also reported the biggest decline in vacancies, at 1.1 percentage points. The largest structure size of 100+ units was the only category to report a rise in vacancies but the overall rate remained below the Metro-wide average. The numbers are provided in detail in Table 1.3.1.

Chart 3

Apartment Vacancy Rate

By Size Of Building

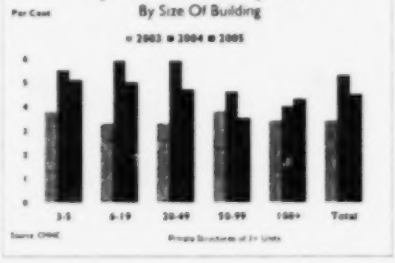
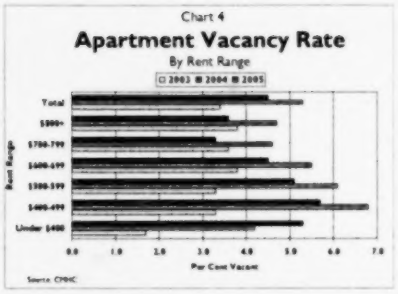


Chart 4 shows the three-year history for apartment vacancy rates by rent range. Vacancies were higher than average among the structures renting for less than $600 per month. The only category to experience an increase was the lowest priced units of under $400 per month. Vacancies were highest in the $400-499 rent range while the market was tightest in the $700-799 range, which also experienced the biggest decline in vacancies of 1.3 percentage points. Table 1.4 delivers the results by bedroom type.



Availability Rates Fall

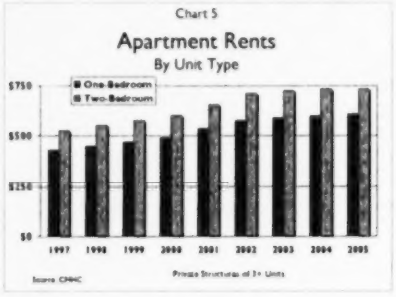
The availability rate for apartments across Metro fell to 5.7 per cent in this year's survey compared with 6.9 per cent in October 2004 (see Table 1.1.4). A rental unit is considered available if the unit is vacant, or the existing tenant has given or received official notice to move and a new tenant has not signed a lease. As the definition of availability includes vacancy, the availability rate will always be equal to or greater than the vacancy rate. Similar to the vacancy survey, the highest availability rates were reported in Zone 11 (11.2 per cent). The Northeast also saw the biggest increase in the availability rate at 4.6 percentage points. Other areas with high availability rates included Zones 6 and 2 with rates of 9.4 and 8.1 per cent, respectively. The popular Zone 3 (University) was the only area of Metro with an availability rate of under three percent.

Apartment Rents Increases Remain Modest in 2005

With the rental market starting to tighten again in 2005, landlords have responded by inching rents upward. However, many property owners are also concerned about the high cost of turnovers in a market place that is still very competitive. As such, overall rent increases have remained modest in relation to rising operating costs. Following a 1.2 per cent (eight dollars per month) increase recorded in last year's survey, apartment rents across the region increased this year by only 1.4 per cent or nine dollars per month.

The strongest gains in rent levels were reported in the bachelor and one-bedroom categories, where rents rose on average by 1.8 per cent. The weakest increases occurred in two-bedroom units where vacancies remain higher than average. The typical rent for a two-bedroom unit rose by only two dollars per month to an average of $732. Rents in larger apartments of three or more units increased by 1.2 per cent or $10 per month to an average of $814.

Table 1.1.2 provides the details on average apartment rents by bedroom type and survey zone. For one-bedroom units, rent increases were strongest in Zone 3 (four per cent), followed by Zones 10 and 14 with annual increases of 3.5 and 3.1 per cent, respectively. The highest one-bedroom rents were reported in Zones 6 and 7, with both districts averaging $665. The largest rent increases in two-bedroom rents, at three per cent, occurred in Zone 14 - where vacancies have fallen the most in the past year. Despite a 1.9 per cent decline from last year, two-bedroom average rents remained highest in Zone 3 ($840).



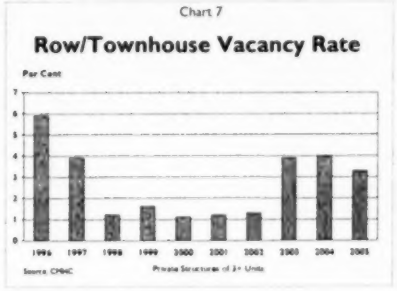
Incentives Decline Along With Vacancies

With apartment vacancies heading downward in 2005, fewer landlords are offering incentives to prevent turnovers or lure new tenants into their buildings. Incentives include benefits such as one month free rent, extra appliances, free cable TV or high-speed internet, or two-year leases. As shown in Chart 6, incentives offered by landlords fell to 19.1 per cent of structures surveyed, from 28 per cent in October 2004. With vacancies forecast to drop below four per cent next year, incentives will continue to disappear as a marketing strategy for many property managers in the months ahead.

Row Vacancy Rates Decline

Similar to the results in this year's survey of rental apartments, vacancies in Edmonton's row/townhouse rentals have also turned the corner and moved lower this year. As shown in Chart 7, the overall vacancy rate in row units across Metro fell from four per cent last October to 3.3 per cent this fall. Declines were largest (two percentage points) among one-bedroom units but these represent a very small proportion of the total row universe (see Table 2.1.3). Vacancies were lowest, at three per cent, in two-bedroom units. With few row rental units under construction this fall, expect further declines in the townhouse vacancy rate in 2006.

The availability rate for row units, reported in Table 2.1.4 stood at 4.6 per cent this October. Since this is our first year for measuring availability statistics in row units, there are no comparable statistics for 2004.



Row Rents Move Higher

With townhouse vacancies moving downward this year, landlords have been able to garner small rent

increases. Following a 0.7 per cent decline in 2004, the overall average rent levels for all row units increased by 0.9 per cent or seven dollars per month to $793. Table 2.1.2 provides the breakout for townhouse rents by bedroom type and zone. Rent gains were strongest among one-bedroom townhouses, with increases of 3.6 per cent ($22 per month) to an average of $634. Two-bedroom units experienced increases of 1.1 per cent, on average, while the larger units with three or more bedrooms rose by only 0.4 per cent or three dollars per month to an average of $793.

RENTAL MARKET OUTLOOK

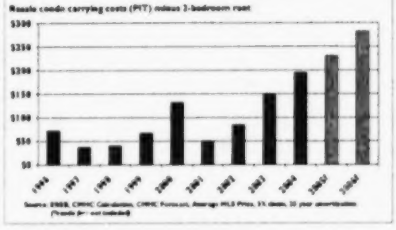
Rental Apartment Market Tightens in 2006

In 2004, apartment vacancies across the Capital Region reached the highest point in eight years due to a combination of high multi-family completion levels in previous years and record levels of home buying activity. This year, the strong home buying activity has continued but a pullback in rental apartment completions has allowed vacancy rates to turn the corner. Stronger in-migration, particularly among the key 19-to-24 year-olds, has also helped to boost demand for rental accommodation. In 2006, we expect apartment vacancies across the region to further decline to near 3.8 per cent in response to firm demand and a continued pullback in new supply.

In 2006, home ownership costs are again expected to climb much faster than rents due to a combination of rising house prices, increases in mortgage rates and higher utility costs. Chart 8 shows the rising gap between the cost of renting an apartment and owning similar accommodation, not including condominium fees. Increasing condominium prices combined with rising mortgage rates are causing the carrying costs (PIT) of a typical apartment to become substantially more expensive than renting an apartment in Edmonton.

Chart 8

Monthly Price Gap Between Renting & Owning a Condo Apartment



With this upward trend expected to continue next year, the rising gap should help stem the losses of tenants that landlords have been experiencing when these individuals tenants exit to become homeowners. In-migration and job creation numbers are expected to improve over this year and this will also help to underpin demand for rental units.

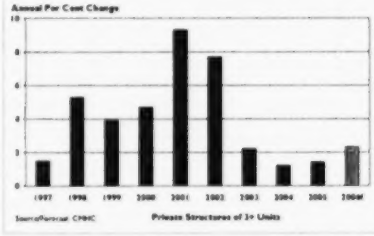
On the supply side, weaker rental apartment starts this year will translate into fewer completions in 2006 and this will also cause vacancies to trend downward below four per cent. The economics of rental unit construction have altered recently and this will impact the number of new projects launched in 2006. The cost of constructing apartments, both wood-fame and concrete high-rise, has been accelerating in the past year while growth in market rents has slowed. Operating costs have also taken off and this has undermined the attractiveness of these investments relative to other financial assets. A number of rental properties built in recent years have also converted to condominiums, and this will also reduce the supply of rentals on hand in 2006. This said, there was still a high volume of apartments under construction this fall, albeit mostly condominiums, and new units entering the market will remain in relatively good supply. This will prevent any major downswing in vacancies over the forecast period. While rental unit completions will be down next year, the numbers will be augmented by a large number of new condominiums that will be purchased by investors and injected into the secondary rental market.

Rents Move Higher In 2006

With vacancies expected to remain on the downtrend in 2006, property owners will be looking for bigger rent increases than they typically passed on to tenants in 2004 and 2005. Rents were rising rapidly during 2001 and 2002 when markets were tighter but tapered off in recent years as conditions became more competitive. Rising operating costs associated with

Chart 9

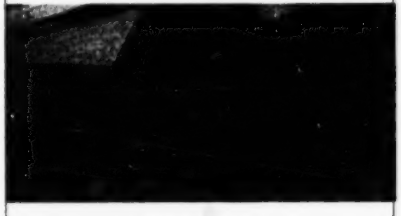
Apartment Rent Increases Stronger in '06



utilities, insurance, taxes and building maintenance have been taking a huge bite out of net operating incomes and property managers will be under pressure to raise revenues. However, with overall vacancy levels just under four per cent next year, many landlords will still be reluctant to raise rents substantially due to the impacts of turnovers on operating costs. Look for rent increases of close to 2.3 per cent in 2006, which should translate into a $15 per month rise for the average tenant compared with a nine dollar increase this year.

Valuable Information At the CLICK of a Mouse!

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) is the Government of Canada's national housing agency; helping Canadians to gain access to a wide choice of quality, affordable homes.



For more information visit:
www.cmhc.ca

NATIONAL OVERVIEW

National Apartment Vacancy Rate Stabilizes

The average rental apartment vacancy rate in Canada's 28 major centres[1] was unchanged at 2.7 per cent in October 2005 compared to last year. This follows three consecutive increases in the vacancy rate over the 2002 to 2004 period. The vacancy rate remains below the average of 2.8 per cent observed over the 1995 to 2004 period.

Thanks to a solid economy and strong job creation, household formation has been healthy, which has promoted demand for both ownership and rental housing. The stabilizing of the vacancy rate across the major centres reflects a number of factors. As the majority of new immigrants initially settle in rental housing, high levels of immigration have been a key driver of rental demand over the past year. Also, across most centres, more renters are remaining in rental units as the gap between the cost of home ownership and renting increased in 2005. These two factors have put downward pressure on vacancy rates over the past year.

On the other hand, home ownership demand remained very strong, which can be seen from the record level of existing home sales in 2005. Strong home ownership demand continues to apply upward pressure on vacancy rates. Adding to this is the high level of condominium completions in some centres. Condominiums are a relatively inexpensive form of housing that are often purchased by renter households switching to home ownership. In some cases, condos supplement the rental market as they may be purchased by investors who, in turn, rent them out. Therefore, high levels of condominium completions have created competition for the rental market and have put upward pressure on vacancy rates.

Even though the average rental apartment vacancy rate has moved higher in recent years, many households are still facing affordability issues across Canada. Either these households need to move to less expensive units or require additional help to make their monthly shelter costs more affordable. In some cases, however, there are not enough vacant units to meet the needs of all households in core housing need. Therefore, additional affordable housing units continue to be required.

The centres with the highest vacancy rates in 2005 were Windsor (10.3 per cent), Saint John (NB) (5.7 per cent), Saskatoon (4.6 per cent), Thunder Bay (4.6 per cent), Edmonton (4.5 per cent), St. John's (NFLD) (4.5 per cent), and Saguenay (4.5 per cent). On the other hand, the major urban centres with the lowest vacancy rates were Victoria (0.5 per cent), Sherbrooke (1.2 per cent), Québec (1.4 per cent), Vancouver (1.4 per cent), Trois-Rivières (1.5 per cent), Calgary (1.6 per cent), and Greater Sudbury (1.6 per cent).

Average rents for two-bedroom apartments increased in 25 of the 28 major centres. However in 15 of the 25 major centres where rents were up, the increases were small. The greatest increases occurred in Kitchener, Victoria, and Quebec where rents were up 6.0 per cent, 4.8 per cent, and 4.2 per cent, respectively. Overall, the average rent for two-bedroom apartments across Canada's 28 major centres increased by 1.6 per cent in October 2005 compared to last year.

The highest average monthly rents for two-bedroom apartments were in Toronto ($1,052), Vancouver ($1,004), and Ottawa ($920), while the lowest were in Trois-Rivières ($474) and Saguenay ($472).

[1] Major centres are based on Statistics Canada Census Metropolitan Areas (CMA) with the exception of the Ottawa-Gatineau CMA which is treated as two centres for Rental Market Survey purposes.

Apartment Vacancy Rates (%) by Major Centres

	2004	2005
Abbotsford	2.8	3.8
Calgary	4.3	1.6
Edmonton	5.3	4.5
Gatineau	2.1	3.1
Greater Sudbury	2.6	1.6
Halifax	2.9	3.3
Hamilton	3.4	4.3
Kingston	2.4	2.4
Kitchener	3.5	3.3
London	3.7	4.2
Montréal	1.5	2.0
Oshawa	3.4	3.3
Ottawa	3.9	3.3
Québec	1.1	1.4
Regina	2.7	3.2
Saguenay	5.3	4.5
Saint John	5.8	5.7
Saskatoon	6.3	4.6
Sherbrooke	0.9	1.2
St. Catharines-Niagara	2.6	2.7
St. John's	3.1	4.5
Thunder Bay	5.0	4.6
Toronto	4.3	3.7
Trois-Rivières	1.2	1.5
Vancouver	1.3	1.4
Victoria	0.6	0.5
Windsor	8.8	10.3
Winnipeg	1.1	1.7
Total	**2.7**	**2.7**

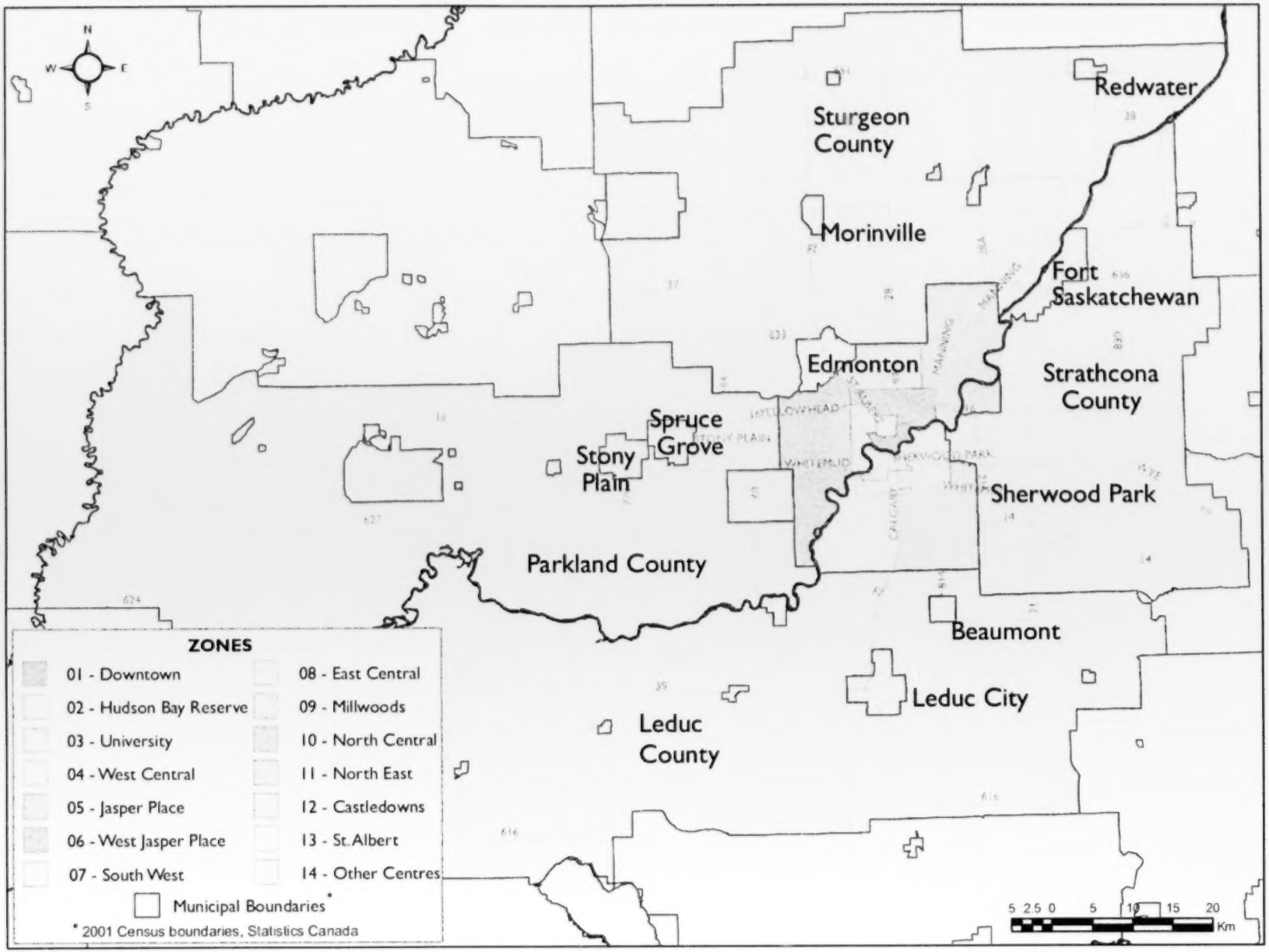
ASK CMHC!

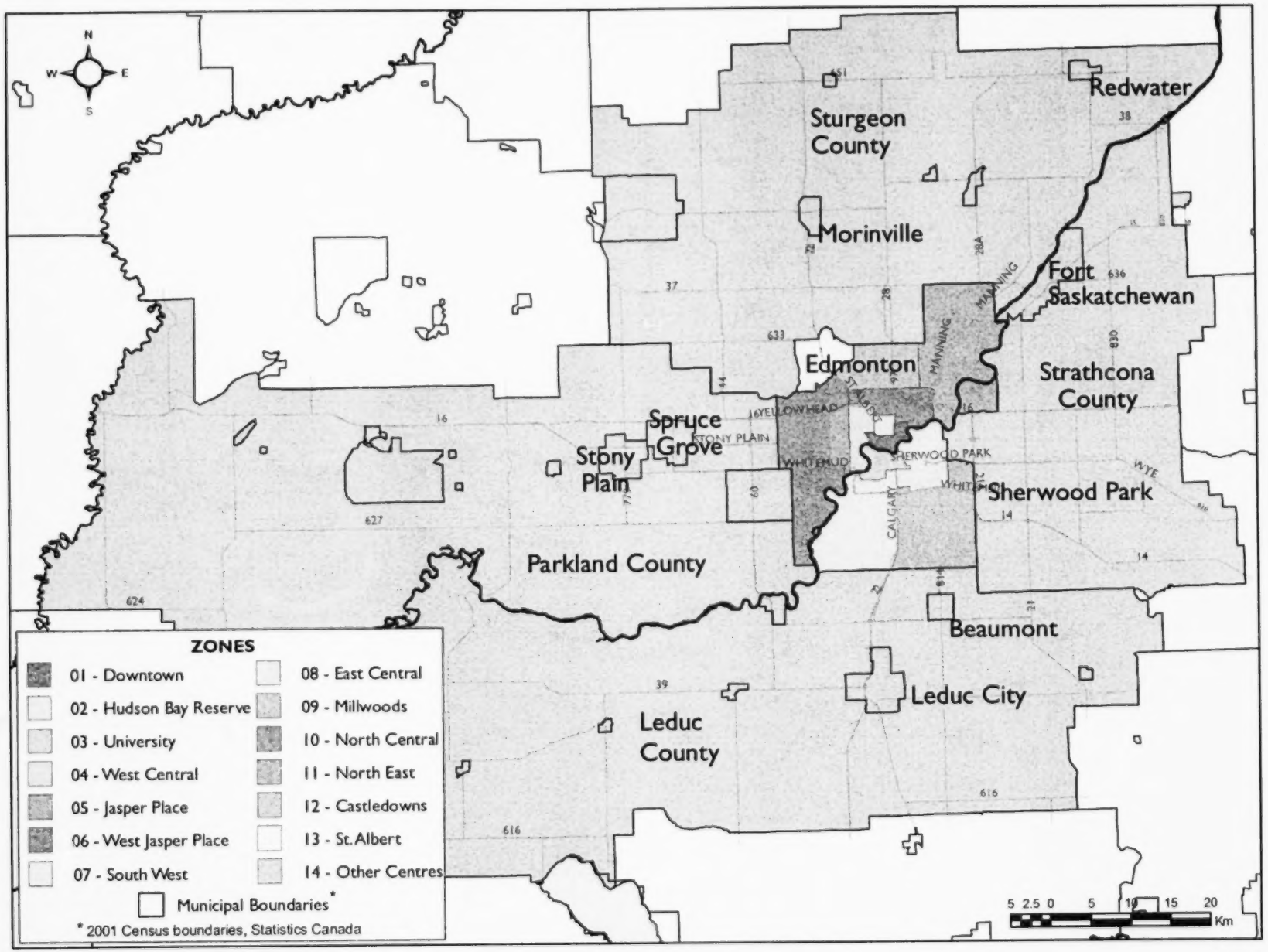
Now you can keep on top of Canada's housing market with CMHC.

Absolutely **FREE!**

On time, on target, the way you want it!

www.cmhc-schl.gc.ca/mktinfo/store


Redwater
Sturgeon County
Morinville
Fort Saskatchewan
Edmonton
Strathcona County
Spruce Grove
Stony Plain
Sherwood Park
Parkland County
Beaumont
Leduc City
Leduc County
ZONES
01 - Downtown
02 - Hudson Bay Reserve
03 - University
04 - West Central
05 - Jasper Place
06 - West Jasper Place
07 - South West
08 - East Central
09 - Millwoods
10 - North Central
11 - North East
12 - Castledowns
13 - St.Albert
14 - Other Centres
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
5 2.5 0 5 10 15 20
Km


N
W
E
S
Redwater
Sturgeon County
Morinville
Fort Saskatchewan
Edmonton
Strathcona County
Spruce Grove
Stony Plain
Sherwood Park
Parkland County
Beaumont
Leduc City
Leduc County
ZONES
01 - Downtown
02 - Hudson Bay Reserve
03 - University
04 - West Central
05 - Jasper Place
06 - West Jasper Place
07 - South West
08 - East Central
09 - Millwoods
10 - North Central
11 - North East
12 - Castledowns
13 - St. Albert
14 - Other Centres
Municipal Boundaries*
* 2001 Census boundaries, Statistics Canada
5 2.5 0 5 10 15 20
Km

ZONE DESCRIPTIONS - EDMONTON CMA	
Zone 1	**Downtown** - Census tracts: 030.00, 031.00, 032.01-032.02, 033.00, 034.00, 044.00, 045.00
Zone 2	**Hudson Bay Reserve** - Census tracts: 046.00, 047.00, 054.00
Zone 3	**University** - Census tracts: 010.00, 011.00, 013.00, 014.00, 021.00, 022.00, 023.00
Zone 4	**West Central** - Census tracts: 009.00, 024.00, 029.00, 048.00, 049.00, 052.01-052.02, 053.00, 063.00, 064.01-064.02
Zones 1-4	**Edmonton Core**
Zone 5	**Jasper Place** - Census tracts: 007.01, 008.00, 025.00, 026.00, 027.00, 028.00, 050.00, 051.01, 051.02
Zone 6	**West Jasper Place** - Census tracts: 006.01-006.09, 006.11-006.12, 007.02, 079.00
Zones 5-6	**West**
Zone 7	**South West** - Census tracts: 001.02, 001.03-001.07, 002.01-002.05, 003.00, 004.00, 005.01-005.02, 005.04-005.06, 012.01-012.02, 104.06
Zone 8	**East Central** - Census tracts: 015.01-015.02, 016.01-016.02, 017.00, 018.00, 019.01-019.02, 020.00, 035.00, 036.00, 037.00, 038.00, 039.00, 040.00, 041.00
Zone 9	**Millwoods** - Census tracts: 001.01, 090.01-090.09, 090.11-090.13, 090.15-090.22, 104.07
Zone 7-9	**South**
Zone 10	**North Central** - Census tracts: 043.00, 055.00, 056.00, 057.00, 059.00, 060.01-060.02, 061.00, 062.00, 065.01-065.03, 066.00, 067.00, 068.00, 069.00, 070.00, 071.00, 072.00, 073.00, 074.00
Zone 11	**North East** - Census tracts: 042.01-042.02, 058.00, 075.01-075.10, 140.01
Zone 12	**Castledowns** - Census t[illegible].s: 076.01-076.02, 077.01-077.02, 078.01-078.03, 078.05-078.11, 121.05
Zones 10-12	**North**
Zones 1-12	**City of Edmonton**
Zone 13	**St. Albert** - Census tracts: 120.01-120.03, 120.05-120.06, 121.02-121.04, 121.06, 140.03
Zone 14	**Other Centres** - Census tracts: 100.00, 101.01-101.02, 102.00, 103.00, 104.02, 104.04-104.05, 105.01, 105.03-105.04, 106.00, 110.01-110.02, 111.00, 140.04, 141.00, 142.01-142.04, 150.00, 151.00, 152.00, 153.00, 154.00, 155.00, 156.00, 157.00, 160.01-160.02, 161.00, 162.01-162.02, 163.03-163.04, 164.00, 165.01-165.02, 166.00, 200.00
Zones 1-14	**Edmonton CMA**

Zone Realignment and Census Tract Revision

For a number of centres, the zones were realigned to better match existing neighbourhoods (see zone descriptions) and, in some cases, the zones were renumbered. At the same time, the census tracts, which make up the zones, were revised to make them correspond to the 2001 census boundaries (as determined by Statistics Canada). The result of these two actions is the following: the universe size, the vacancy rate and the average rent reported for year 2004 in the 2004 rental market publications may be different from the year 2004 numbers reported in the 2005 reports.

Rental Market Report Tables

Available in ALL Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
1.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
1.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
1.2.1	Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type
1.2.2	Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type
1.3.1	Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type
1.3.2	Average Rents ($) by Structure Size and Bedroom Type
1.4	Vacancy Rates (%) by Rent Range and Bedroom Type

Available in SELECTED Rental Market Reports

Private Apartment Data:

1.3.3	Vacancy Rates (%) by structure Size and Zone

Private Row (Townhouse) Data:

2.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
2.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
2.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
2.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

Private Apartment and Row (Townhouse) Data:

3.1.1	Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type
3.1.2	Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type
3.1.3	Number of Units - Vacant and Universe by Zone and Bedroom Type
3.1.4	Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type

1.1.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	3.0	3.6	5.4	4.6	6.0	4.1	4.0	2.7	5.3	4
Zone 2	6.6	4.2	9.3	7.5	9.0	6.8	2.4	2.9	8.9	7.0
Zone 3	2.0	0.6	2.3	1.6	2.3	1.6	1.8	2.7	2.3	1.5
Zone 4	7.0	9.0	5.9	5.9	5.6	4.0	**	**	5.9	5.5
Edmonton Core (Zones 1-4)	3.7	3.4	5.5	4.5	5.7	4.0	3.2	3.2	5.3	4.2
Zone 5	5.1	2.6	7.1	4.2	8.3	6.5	10.1	5.9	7.7	5.2
Zone 6	13.6	**	6.2	3.7	6.8	9.9	4.0	2.4	6.6	7.0
West (Zones 5-6)	9.1	3.0	6.8	4.1	7.5	8.2	6.9	4.2	7.2	5.9
Zone 7	2.7	3.5	3.7	2.1	3.7	2.4	3.1	0.8	3.6	2.3
Zone 8	2.2	1.0	5.1	2.1	5.5	3.1	0.0	1.2	5.0	2.5
Zone 9	10.8	2.9	3.6	1.8	5.4	2.8	6.2	0.8	4.8	2.3
South (Zones 7-9)	3.5	2.6	4.0	2.1	4.3	2.6	3.4	0.8	4.1	2.3
Zone 10	4.3	8.9	4.0	6.5	9.9	6.2	8.7	3.3	5.9	6.5
Zone 11	4.1	8.1	5.9	4.2	5.3	14.2	2.6	13.3	5.3	10.7
Zone 12	4.6	16.3	4.3	2.8	6.8	4.3	1.8	1.3	5.4	3.7
North (Zones 10-12)	4.3	9.4	4.5	5.3	7.3	9.0	3.8	7.5	5.6	7.3
Edmonton City (Zones 1-12)	4.2	4.1	5.2	4.2	5.9	5.3	4.3	4.1	5.4	4.6
Zone 13	n/u	n/u	1.9	0.0	2.1	2.0	1.1	4.4	1.9	2.0
Zone 14	9.3	4.0	4.3	2.1	5.3	2.1	5.3	4.1	5.1	2.2
Edmonton CMA	**4.3**	**4.1**	**5.2**	**4.1**	**5.8**	**5.0**	**4.2**	**4.1**	**5.3**	**4.5**

1.1.2 Private Apartment Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	524	522	633	648	820	825	942	1,010
Zone 2	442	447	522	528	622	634	**	**
Zone 3	562	563	619	644	856	840	805	813
Zone 4	485	496	577	585	668	680	**	**
Edmonton Core (Zones 1-4)	517	522	604	619	771	774	851	885
Zone 5	451	465	549	550	682	683	776	776
Zone 6	535	**	684	665	763	743	892	872
West (Zones 5-6)	493	516	596	580	724	712	837	821
Zone 7	577	586	658	665	765	774	835	858
Zone 8	453	464	572	584	677	682	738	**
Zone 9	492	501	588	601	720	726	837	843
South (Zones 7-9)	531	541	625	634	742	750	824	845
Zone 10	439	433	539	558	620	626	702	734
Zone 11	455	464	567	575	686	691	759	763
Zone 12	436	460	568	579	664	667	754	764
North (Zones 10-12)	440	438	550	566	658	661	744	756
Edmonton City (Zones 1-12)	504	513	597	609	733	733	811	821
Zone 13	n/u	n/u	592	593	696	709	752	760
Zone 14	469	480	577	595	702	723	740	752
Edmonton CMA	**504**	**513**	**597**	**608**	**730**	**732**	**804**	**814**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.1.3 Number of Private Apartment Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	64	1,801	360	7,900	161	3,933	7	259	592	13,893
Zone 2	17	405	224	2,976	109	1,593	2	70	352	5,044
Zone 3	5	865	68	4,306	33	2,024	5	184	112	7,380
Zone 4	31	345	106	1,806	50	1,251	**	**	192	3,465
Edmonton Core (Zones 1-4)	**117**	**3,416**	**759**	**16,988**	**353**	**8,800**	**18**	**577**	**1,247**	**29,782**
Zone 5	4	153	91	2,163	117	1,804	22	369	234	4,488
Zone 6	**	**	29	789	167	1,685	8	331	211	3,019
West (Zones 5-6)	**11**	**367**	**120**	**2,952**	**284**	**3,489**	**30**	**699**	**445**	**7,507**
Zone 7	7	202	61	2,864	106	4,334	4	496	178	7,896
Zone 8	1	104	25	1,158	34	1,092	1	80	60	2,434
Zone 9	1	35	16	881	37	1,326	1	130	55	2,372
South (Zones 7-9)	**9**	**341**	**102**	**4,903**	**177**	**6,752**	**6**	**706**	**293**	**12,702**
Zone 10	42	464	190	2,912	120	1,935	6	189	358	5,500
Zone 11	4	50	54	1,302	309	2,175	50	381	417	3,908
Zone 12	7	43	22	788	56	1,308	3	227	88	2,366
North (Zones 10-12)	**53**	**557**	**266**	**5,003**	**485**	**5,418**	**60**	**796**	**863**	**11,774**
Edmonton City (Zones 1-12)	**190**	**4,681**	**1,246**	**29,846**	**1,299**	**24,460**	**114**	**2,779**	**2,849**	**61,765**
Zone 13	n/u	n/u	0	200	10	512	8	182	18	894
Zone 14	3	75	22	1,069	45	2,106	6	148	76	3,398
Edmonton CMA	**193**	**4,756**	**1,268**	**31,115**	**1,354**	**27,078**	**128**	**3,109**	**2,943**	**66,057**

1.1.4 Private Apartment Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	4.5	4.9	7.0	5.9	7.7	5.3	4.4	2.7	6.9	5.5
Zone 2	7.9	4.4	10.9	8.7	10.9	8.1	2.4	2.9	10.5	8.1
Zone 3	2.8	0.9	3.4	2.4	3.2	2.5	1.8	2.7	3.2	2.3
Zone 4	8.4	9.3	7.9	7.8	7.7	5.8	**	**	7.8	7.3
Edmonton Core (Zones 1-4)	**4.9**	**4.3**	**6.9**	**5.7**	**7.3**	**5.2**	**3.7**	**3.7**	**6.8**	**5.3**
Zone 5	6.4	3.3	10.2	5.6	10.4	8.4	10.7	7.9	10.1	6.8
Zone 6	15.9	**	9.1	7.4	10.0	12.0	7.0	4.4	9.7	9.4
West (Zones 5-6)	**10.9**	**3.7**	**9.8**	**6.1**	**10.1**	**10.1**	**8.7**	**6.3**	**9.9**	**7.9**
Zone 7	4.8	4.0	4.8	3.1	5.3	4.1	4.6	1.2	5.1	3.6
Zone 8	3.2	1.9	6.6	2.8	7.2	4.9	1.3	1.2	6.6	3.6
Zone 9	13.5	2.9	6.0	3.5	8.7	4.8	7.7	3.8	7.7	4.3
South (Zones 7-9)	**5.3**	**3.2**	**5.5**	**3.1**	**6.3**	**4.4**	**4.8**	**1.7**	**5.9**	**3.7**
Zone 10	5.2	10.7	5.7	7.0	11.1	7.2	10.6	3.3	7.4	7.2
Zone 11	4.1	12.4	7.7	4.2	6.5	14.9	3.6	13.5	6.6	11.2
Zone 12	4.6	16.3	4.8	3.2	8.1	5.5	5.0	2.6	6.7	4.6
North (Zones 10-12)	**5.1**	**11.3**	**6.1**	**5.7**	**8.5**	**9.9**	**5.7**	**8.0**	**7.0**	**8.0**
Edmonton City (Zones 1-12)	**5.5**	**5.0**	**6.9**	**5.3**	**7.7**	**6.7**	**5.8**	**5.1**	**7.0**	**5.8**
Zone 13	n/u	n/u	2.4	1.0	2.9	3.3	4.9	4.9	3.2	3.1
Zone 14	10.7	6.7	5.0	3.4	6.4	3.1	7.3	5.4	6.1	3.4
Edmonton CMA	**5.5**	**5.0**	**6.8**	**5.2**	**7.5**	**6.4**	**5.8**	**5.1**	**6.9**	**5.7**

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

1.2.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Year of Construction and Bedroom Type Edmonton CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton CMA										
Pre 1960	9.7	14.3	5.9	4.3	6.1	1.7	**	4.2	6.2	3.8
1960 - 1974	3.9	3.4	5.2	4.0	5.6	4.3	5.4	5.8	5.2	4.1
1975 - 1989	4.8	4.3	4.5	3.3	4.9	4.9	3.1	2.0	4.6	4.0
1990+	**	3.0	9.0	9.1	9.2	9.3	0.0	9.1	8.9	9.0
Total	4.3	4.1	5.2	4.1	5.8	5.0	4.2	4.1	5.3	4.5

1.2.2 Private Apartment Average Rents ($) by Year of Construction and Bedroom Type Edmonton CMA

Year of Construction	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton CMA								
Pre 1960	383	398	538	565	671	697	**	891
1960 - 1974	487	499	574	587	695	705	773	799
1975 - 1989	540	544	602	612	712	716	833	829
1990+	**	**	857	860	951	907	753	773
Total	504	513	597	608	730	732	804	814

1.3.1 Private Apartment Vacancy Rates (%) by Structure Size and Bedroom Type Edmonton CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton CMA										
3 to 5 Units	15.1	8.2	8.1	7.6	0.0	2.0	7.5	4.9	5.5	5.1
6 to 19 Units	4.5	6.2	5.6	4.5	7.0	5.4	2.5	4.7	5.9	5.0
20 to 49 Units	6.0	5.4	6.1	4.7	5.8	4.6	4.1	4.6	5.9	4.7
50 to 99 Units	4.8	1.6	3.4	2.7	5.4	4.5	8.2	2.6	4.6	3.5
100+ Units	2.3	2.5	4.1	3.4	4.8	6.0	1.0	3.1	4.0	4.3
Total	4.3	4.1	5.2	4.1	5.8	5.0	4.2	4.1	5.3	4.5

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

1.3.2 Private Apartment Average Rents ($)
by Structure Size and Bedroom Type
Edmonton CMA

Size	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton CMA								
3 to 5 Units	361	**	454	465	579	642	687	**
6 to 19 Units	428	437	522	533	639	651	767	777
20 to 49 Units	453	462	554	564	675	684	786	797
50 to 99 Units	536	530	650	662	769	763	834	833
100+ Units	602	600	749	754	915	904	906	929
Total	504	513	597	608	730	732	804	814

1.3.3 Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Structure Size and Zone
Edmonton CMA

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	6.9	0.0	6.7	4.7	5.3	4.7	4.0	3.6	5.4	4.1
Zone 2	**	**	9.5	7.3	8.6	7.1	**	**	n/u	n/u
Zone 3	20.0	0.0	2.4	1.4	3.3	2.3	1.1	1.6	1.1	1.0
Zone 4	3.2	**	5.1	5.7	6.9	6.0	n/u	n/u	**	**
Edmonton Core (Zones 1-4)	**7.6**	**2.6**	**5.7**	**4.3**	**6.2**	**5.1**	**3.7**	**3.2**	**4.4**	**3.2**
Zone 5	**	3.8	6.5	4.1	7.8	6.4	15.2	4.8	**	**
Zone 6	n/u	n/u	2.8	4.1	5.9	2.1	9.7	**	7.5	**
West (Zones 5-6)	****	**3.8**	**5.0**	**4.1**	**7.4**	**5.4**	**11.3**	****	**5.7**	****
Zone 7	**	**	1.5	2.4	4.4	2.3	3.0	1.9	3.3	2.5
Zone 8	0.0	2.4	7.9	3.4	3.5	2.2	2.8	0.7	**	**
Zone 9	**	**	5.5	3.7	4.7	2.8	4.2	1.5	**	**
South (Zones 7-9)	**1.0**	**3.0**	**6.2**	**3.3**	**4.2**	**2.4**	**3.3**	**1.7**	**3.5**	**2.2**
Zone 10	14.0	13.5	7.2	8.1	5.6	6.2	2.5	1.5	**	**
Zone 11	**	**	7.9	8.4	7.2	12.3	4.1	2.5	**	29.6
Zone 12	n/u	n/u	1.6	8.1	6.5	3.8	2.2	2.2	n/u	n/u
North (Zones 10-12)	**14.0**	**13.6**	**7.1**	**8.2**	**6.3**	**6.7**	**3.4**	**2.2**	**0.3**	**22.6**
Edmonton City (Zones 1-12)	**5.7**	**5.3**	**6.0**	**5.1**	**5.9**	**4.9**	**4.7**	**3.6**	**4.1**	**4.4**
Zone 13	n/u	n/u	2.4	2.4	3.1	2.1	**	**	**	**
Zone 14	4.2	4.2	3.6	1.8	6.1	2.7	4.4	2.0	**	**
Edmonton CMA	**5.5**	**5.1**	**5.9**	**5.0**	**5.9**	**4.7**	**4.6**	**3.5**	**4.0**	**4.3**

1.4 Private Apartment Vacancy Rates (%)
by Rent Range and Bedroom Type
Edmonton CMA

Rent Range	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton CMA										
LT $400	5.8	5.5	1.7	**	**	**	n/s	n/s	4.2	5.3
$400 - $499	5.3	6.0	7.6	5.7	5.5	2.4	**	**	6.8	5.7
$500 - $599	3.9	2.7	5.8	5.2	8.7	5.5	**	**	6.1	5.1
$600 - $699	3.6	2.6	3.9	2.1	6.5	6.3	7.0	3.9	5.5	4.5
$700 - $799	**	**	4.8	4.4	4.5	2.7	4.7	3.7	4.6	3.3
$800+	**	**	4.3	4.0	5.2	3.1	3.3	4.7	4.7	3.6
Total	4.3	4.1	5.2	4.1	5.8	5.0	4.2	4.1	5.3	4.5

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

2.1.1 Private Row (Townhouse) Vacancy Rates (%) by Zone and Bedroom Type Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	n/s	n/u	**	**	**	**	**	**	**	2.5
Zone 2	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Zone 3	**	n/u	**	n/u	**	**	**	**	32.0	**
Zone 4	**	**	17.1	7.3	5.2	2.9	3.7	4.6	5.3	4.0
Edmonton Core (Zones 1-4)	**	**	18.3	6.3	4.2	2.3	3.6	4.6	5.4	3.6
Zone 5	n/u	**	**	n/u	0.0	0.0	**	**	0.9	0.5
Zone 6	n/u	n/u	3.6	7.1	3.0	2.9	6.8	4.0	5.3	3.6
West (Zones 5-6)	n/u	**	3.0	7.1	2.8	2.7	5.8	3.4	4.7	3.2
Zone 7	n/u	n/u	**	**	3.3	0.8	1.9	0.4	2.3	0.5
Zone 8	**	**	0.0	1.5	2.3	0.5	5.0	2.1	3.2	1.2
Zone 9	n/u	n/u	7.7	7.7	6.9	1.5	4.5	3.3	5.4	2.8
South (Zones 7-9)	**	**	1.1	2.2	3.8	0.9	3.2	1.6	3.3	1.3
Zone 10	n/u	n/u	10.5	10.5	6.3	5.0	5.0	3.2	5.6	4.0
Zone 11	**	**	**	**	4.3	7.2	2.7	7.4	3.2	7.2
Zone 12	n/u	n/u	n/u	n/u	1.8	0.9	2.9	2.2	2.8	2.0
North (Zones 10-12)	**	**	8.0	8.0	4.7	5.4	3.4	4.8	3.8	5.0
Edmonton City (Zones 1-12)	**	0.0	6.9	4.7	3.9	2.7	3.8	3.5	4.0	3.2
Zone 13	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	1.3	1.3	1.1	1.1
Zone 14	**	**	0.0	0.0	6.7	5.0	4.0	3.9	4.9	4.2
Edmonton CMA	**	0.0	6.3	4.3	4.2	3.0	3.8	3.5	4.0	3.3

2.1.2 Private Row (Townhouse) Average Rents ($) by Zone and Bedroom Type Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	n/s	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 2	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	n/s
Zone 3	**	n/u	**	n/u	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	664	**	723	726
Edmonton Core (Zones 1-4)	**	**	**	**	678	688	761	756
Zone 5	n/u	n/s	**	n/u	**	**	**	**
Zone 6	n/u	n/u	789	778	840	829	905	874
West (Zones 5-6)	n/u	n/s	**	778	819	**	868	845
Zone 7	n/u	n/u	**	**	743	732	856	836
Zone 8	**	**	649	653	**	**	777	801
Zone 9	n/u	n/u	564	564	726	694	771	789
South (Zones 7-9)	**	**	640	652	734	728	817	816
Zone 10	n/u	n/u	**	**	629	**	699	721
Zone 11	**	**	**	**	708	738	774	777
Zone 12	n/u	n/u	n/u	n/u	**	717	782	815
North (Zones 10-12)	**	**	**	**	674	702	755	775
Edmonton City (Zones 1-12)	**	**	626	650	728	735	798	799
Zone 13	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	824	826
Zone 14	**	**	478	491	686	695	710	734
Edmonton CMA	**	**	612	634	723	731	790	793

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category n/s : No units exist in the sample for this category n/a : Not applicable

2.1.3 Number of Private Row (Townhouse) Units Vacant and Universe in October 2005 by Zone and Bedroom Type
Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total	Vacant	Total
Zone 1	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**	3	121
Zone 2	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**
Zone 3	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	3	41	8	278	12	259	23	580
Edmonton Core (Zones 1-4)	**	**	3	48	8	344	15	323	26	717
Zone 5	**	**	n/u	n/u	0	49	**	**	1	216
Zone 6	n/u	n/u	2	32	16	550	28	686	46	1,269
West (Zones 5-6)	**	**	2	32	16	599	29	849	47	1,485
Zone 7	n/u	n/u	**	**	3	395	4	907	7	1,312
Zone 8	**	**	1	68	2	393	7	338	10	823
Zone 9	n/u	n/u	1	13	4	260	16	486	21	759
South (Zones 7-9)	**	**	2	91	9	1,048	27	1,731	38	2,894
Zone 10	n/u	n/u	2	19	15	301	18	557	35	877
Zone 11	**	**	**	**	26	363	76	1,032	102	1,412
Zone 12	n/u	n/u	n/u	n/u	1	113	15	683	16	796
North (Zones 10-12)	**	**	2	25	42	777	109	2,272	153	3,085
Edmonton City (Zones 1-12)	0	41	9	196	75	2,768	180	5,175	264	8,181
Zone 13	n/u	n/u	n/u	n/u	**	**	1	79	1	87
Zone 14	**	**	0	19	17	337	23	585	40	942
Edmonton CMA	0	42	9	215	92	3,113	204	5,839	305	9,210

2.1.4 Private Row (Townhouse) Availability Rates (%) by Zone and Bedroom Type
Edmonton CMA

Zone	Bachelor		1 Bedroom		2 Bedroom		3 Bedroom +		Total	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**	n/a	2.5
Zone 2	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**
Zone 3	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	**	n/a	**
Zone 4	n/a	**	n/a	7.3	n/a	3.2	n/a	6.2	n/a	4.8
Edmonton Core (Zones 1-4)	n/a	**	n/a	6.3	n/a	2.6	n/a	5.9	n/a	4.3
Zone 5	n/a	**	n/a	n/u	n/a	0.0	n/a	**	n/a	2.8
Zone 6	n/a	n/u	n/a	14.3	n/a	6.1	n/a	6.4	n/a	6.5
West (Zones 5-6)	n/a	**	n/a	14.3	n/a	5.6	n/a	5.9	n/a	5.9
Zone 7	n/a	n/u	n/a	**	n/a	0.8	n/a	1.1	n/a	1.0
Zone 8	n/a	**	n/a	1.5	n/a	1.3	n/a	2.7	n/a	1.9
Zone 9	n/a	n/u	n/a	15.4	n/a	2.7	n/a	4.9	n/a	4.3
South (Zones 7-9)	n/a	**	n/a	3.3	n/a	1.4	n/a	2.5	n/a	2.1
Zone 10	n/a	n/u	n/a	10.5	n/a	7.3	n/a	4.5	n/a	5.6
Zone 11	n/a	**	n/a	**	n/a	7.7	n/a	7.7	n/a	7.6
Zone 12	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	0.9	n/a	2.5	n/a	2.3
North (Zones 10-12)	n/a	**	n/a	8.0	n/a	6.6	n/a	5.3	n/a	5.6
Edmonton City (Zones 1-12)	n/a	2.4	n/a	6.4	n/a	3.9	n/a	4.5	n/a	4.3
Zone 13	n/a	n/u	n/a	n/u	n/a	**	n/a	1.3	n/a	1.1
Zone 14	n/a	**	n/a	0.0	n/a	6.8	n/a	7.0	n/a	6.8
Edmonton CMA	n/a	2.4	n/a	5.9	n/a	4.2	n/a	4.7	n/a	4.6

** : Data suppressed to protect confidentiality or because data is not statistically reliable

n/u : No units exist in the universe for this category **n/s** : No units exist in the sample for this category **n/a** : Not applicable

METHODOLOGY

Canada Mortgage and Housing Corporation (CMHC) conducts the **Rental Market Survey** (RMS) every year in October to estimate the relative strengths in the rental market. The survey is conducted on a sample basis in all urban areas with populations of 10,000 and more. The survey targets only structures with at least three rental units, which have been on the market for at least three months. The data collected for a structure depends on its initiation type (public or private), and whether it is an apartment or a row structure. The survey collects vacant unit data for all sampled structures. The market rent data are collected for only privately initiated structures. The available unit data are obtained only for privately initiated apartment or row structures. Most data contained in this publication refer to privately initiated apartment structures.

The survey is conducted by a combination of telephone interviews and site visits, and information is obtained from the owner, manager, or building superintendent. The survey is conducted during the first two weeks of October, and the results reflect market conditions at that time.

Definitions

Availability: A rental unit is considered available if the existing tenant has given, or has received, notice to move, and a new tenant has not signed a lease; or the unit is vacant (see definition of vacancy below).

Rent: The rent refers to the actual amount tenants pay for their unit. No adjustments are made for the inclusion or exclusion of amenities and services such as heat, hydro, parking, and hot water. For available and vacant units, the rent is the amount the owner is asking for the unit.

It should be noted that the average rents reported in this publication provide a sound indication of the amounts paid by unit size and geographical sector. Utilities such as heating, electricity and hot water may or may not be included in the rent. The changes in average rent do not necessarily correspond to rent changes within a given structure. The increase or decrease of the average rents between two years may or may not be statistically significant due to other factors such as the variability of the rents.

Rental Apartment Structure: Any building containing three or more rental units, of which at least one unit is not ground oriented. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count.

Rental Row (Townhouse) Structure: Any building containing three or more rental units, all of which are ground oriented with vertical divisions. Owner-occupied units are not included in the rental building unit count. These row units in some centres are commonly referred to as townhouses.

Vacancy: A unit is considered vacant if, at the time of the survey, it is physically unoccupied and available for immediate rental.

Definitions of Census Areas referred to in this publication are as follows:

A census metropolitan area (CMA) or a census agglomeration (CA) is formed by one or more adjacent municipalities centred on a large urban area (known as the urban core). The census population count of the urban core is at least 10,000 to form a census agglomeration and at least 100,000 to form a census metropolitan area. To be included in the CMA or CA, other adjacent municipalities must have a high degree of integration with the central urban area, as measured by commuting flows derived from census place of work data. CMAs and CAs contain whole municipalities or Census Subdivisions.

All data presented in this publication is based on Statistics Canada's 2001 Census area definitions.

Acknowledgement

The Rental Market Survey could not have been conducted without the cooperation of the rental property owners, managers and building superintendents throughout Canada. CMHC acknowledges their hard work and assistance in providing timely and accurate information. As a result of their contribution, CMHC is able to provide information that benefits the entire housing industry.

Information and Subscriptions

For more information about this publication or any other questions on the Edmonton housing market, please call our **Client Service Department** at (403) 515-3006 or e-mail us at **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca** .

To learn more about Market Analysis Centre products and services and subscribe on-line visit:
www.cmhc.ca/mktinfo/store/

For more information on other CMHC products and services visit: **www.cmhc.ca**

Cette publication est aussi disponible en français sous le titre: Rapport sur le marché locatif.

© 2005 Canada Mortgage and Housing Corporation. All rights reserved. No portion of this publication may be reproduced, stored in a retrieval system or transmitted in any form or by any means, mechanical, electronic, photocopying, recording or otherwise without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. Without limiting the generality of the foregoing, no portion of this publication may be translated from English into any other language without the prior written permission of Canada Mortgage and Housing Corporation. The information, analyses and opinions contained in this publication are based on various sources believed reliable, but their accuracy cannot be guaranteed. The information, analyses and opinions shall not be taken as representations for which Canada Mortgage and Housing Corporation or any of its employees shall incur responsibilities.

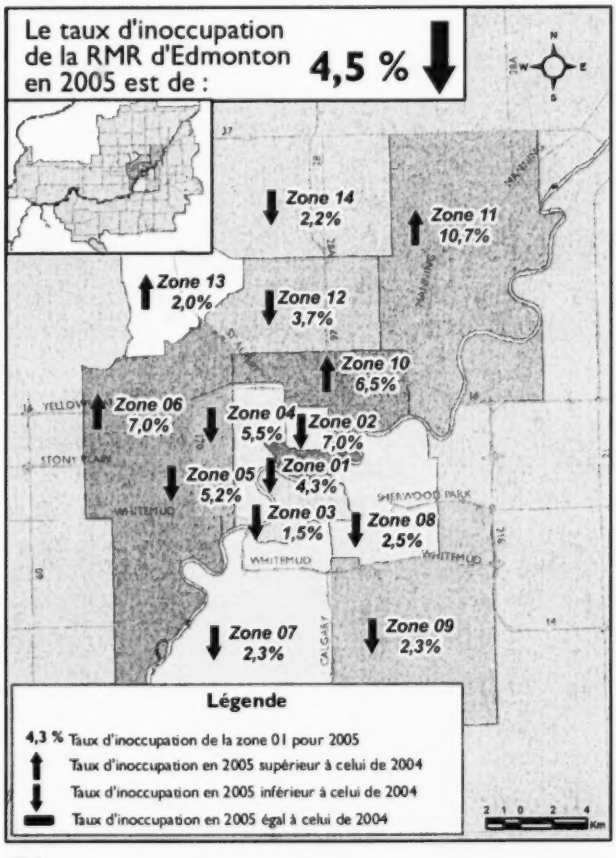
RAPPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR D'EDMONTON

OCTOBRE 2005

Le marché locatif se resserre en 2005

- Le taux d'inoccupation des appartements dans la grande région d'Edmonton est passé de 5,3 %, en octobre 2004, à 4,5 %, en octobre 2005.
- Le taux de disponibilité des appartements a lui aussi reculé : de 6,9 % en octobre l'an dernier, il est descendu à 5,7 % douze mois plus tard.
- Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a fléchi, passant de 4 %, en octobre 2004, à 3,3 %, au mois d'octobre cette année. Le taux de disponibilité des maisons en rangée était de 4,6 % cet automne.
- Les loyers mensuels des appartements se sont alourdis en moyenne de 1,4 % (9 $) cette année, après avoir augmenté en moyenne de 1,2 % (8 $) entre octobre 2003 et octobre 2004.



SOMMAIRE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

2 La proportion d'appartements inoccupés prend un virage
2 Résultats de l'enquête
3 Les taux de disponibilité reculent
3 Les hausses de loyer demeurent modestes en 2005
3 Les incitatifs diminuent en parallèle avec le nombre d'appartements vacants
4 Les taux d'inoccupation des logements en rangée déclinent
4 Les loyers des maisons en rangée sont en hausse

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

4 Le marché des appartements locatifs se resserre en 2006
5 Les loyers s'alourdiront encore en 2006
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

Canada

SCHL CMHC

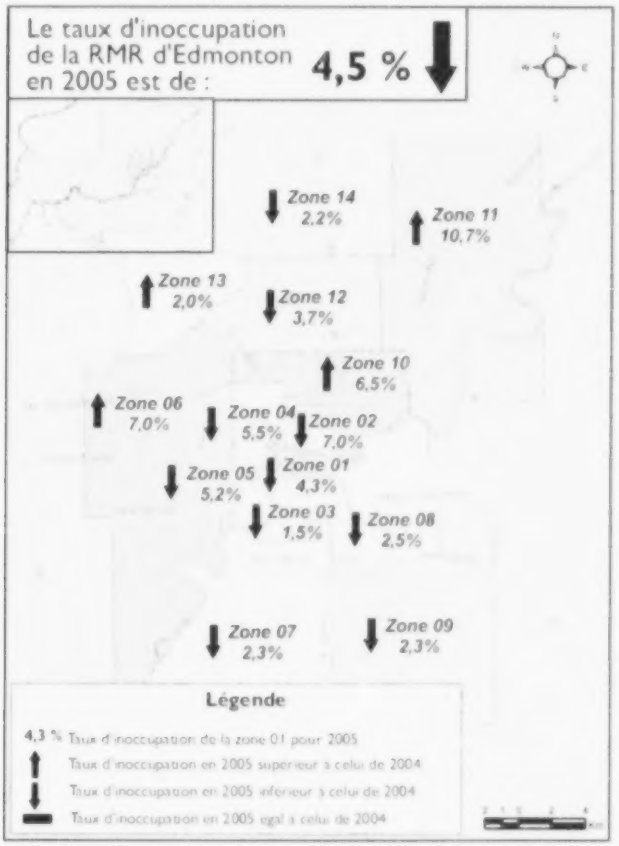
APPORT SUR LE MARCHÉ LOCATIF

RMR D'EDMONTON

OCTOBRE 2005

Le marché locatif se resserre en 2005

- Le taux d'inoccupation des appartements dans la grande région d'Edmonton est passé de 5,3 %, en octobre 2004, à 4,5 %, en octobre 2005.
- Le taux de disponibilité des appartements a lui aussi reculé : de 6,9 % en octobre l'an dernier, il est descendu à 5,7 % douze mois plus tard.
- Le taux d'inoccupation des maisons en rangée a fléchi, passant de 4 %, en octobre 2004, à 3,3 %, au mois d'octobre cette année. Le taux de disponibilité des maisons en rangée était de 4,6 % cet automne.
- Les loyers mensuels des appartements se sont alourdis en moyenne de 1,4 % (9 $) cette année, après avoir augmenté en moyenne de 1,2 % (8 $) entre octobre 2003 et octobre 2004.


Le taux d'inoccupation de la RMR d'Edmonton en 2005 est de : 4,5 %
Zone 14 2,2%
Zone 11 10,7%
Zone 13 2,0%
Zone 12 3,7%
Zone 10 6,5%
Zone 06 7,0%
Zone 04 5,5%
Zone 02 7,0%
Zone 05 5,2%
Zone 01 4,3%
Zone 03 1,5%
Zone 08 2,5%
Zone 07 2,3%
Zone 09 2,3%
Légende
4,3 % Taux d'inoccupation de la zone 01 pour 2005
Taux d'inoccupation en 2005 supérieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 inférieur à celui de 2004
Taux d'inoccupation en 2005 égal à celui de 2004

SOMMAIRE

RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

2 La proportion d'appartements inoccupés prend un virage
2 Résultats de l'enquête
3 Les taux de disponibilité reculent
3 Les hausses de loyer demeurent modestes en 2005
3 Les incitatifs diminuent en parallèle avec le nombre d'appartements vacants
4 Les taux d'inoccupation des logements en rangée déclinent
4 Les loyers des maisons en rangée sont en hausse

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

4 Le marché des appartements locatifs se resserre en 2006
5 Les loyers s'alourdiront encore en 2006
5 Aperçu National
6 Carte des zones d'enquête
7 Description des zones d'enquête

TABLEAUX STATISTIQUES

1.1.1 Taux d'inocc., appart.
1.1.2 Loyers moyens, appart.
1.1.3 Univers et unités vacantes, appart.
1.1.4 Taux de dispon., appart.
1.2.1 Taux d'inocc., appart., selon l'année de construction
1.2.2 Loyers moyens, appart., selon l'année de construction
1.3.1 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.2 Loyers moyens, appart., selon la taille de l'immeuble
1.3.3 Taux d'inocc., appart., selon la taille de l'immeuble et la zone
1.4 Taux d'inocc., appart., selon le loyer
2.1.1 Taux d'inocc., log. en rangée
2.1.2 Loyers moyens, log. en rangée
2.1.3 Univers et unités vacantes, log. en rangée
2.1.4 Taux de dispon., log. en rangée

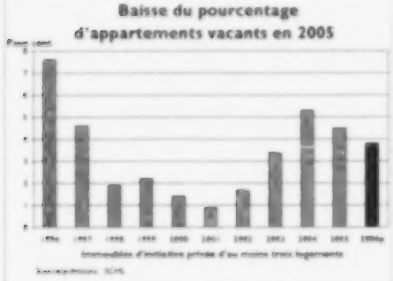
Canada

La proportion d'appartements inoccupés prend un virage

Le taux d'inoccupation des appartements dans la région du grand Edmonton a connu un revirement en 2005, après avoir augmenté de manière soutenue pendant les trois années précédentes. Il est passé de 5,3 %, en octobre 2004, à 4,5 %, en octobre dernier. Durant son enquête, la SCHL a dénombré 2 943 unités vacantes sur un parc de 66 057 appartements locatifs, alors qu'il y en avait 3 502 en octobre 2004. Cette baisse du nombre de logements vacants été favorisée par le ralentissement des mises en chantier d'appartements locatifs, la croissance continue des coûts de possession d'une habitation et l'affaiblissement des hausses de loyers observés au cours des deux dernières années. L'immigration accrue dans le groupe des 19 à 24 ans a également contribué à soutenir la demande.

Graphique 1

Baisse du pourcentage d'appartements vacants en 2005



Résultats de l'enquête

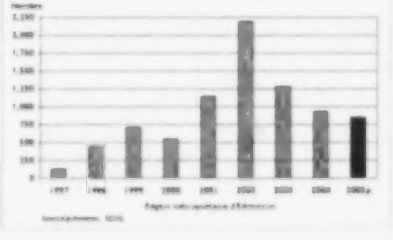
Le nombre de logements vacants demeurant relativement élevé dans l'ensemble d'Edmonton, les propriétaires-bailleurs sont restés prudents dans leurs augmentations de loyer. Le loyer des appartements a connu une hausse de 1,4 % en 2005, après avoir enregistré un gain de 1,2 % en 2004. Il a donc été majoré d'un modeste 9 $ en moyenne cette année, alors qu'au moment de l'enquête de l'année dernière, l'augmentation moyenne avait été estimée à 8 $. En octobre 2005, le loyer moyen des logements de une chambre était en hausse de 1,8 % et atteignait 608 $, tandis que celui des unités de deux chambres avait progressé de seulement 0,3 % depuis octobre 2004 et s'établissait à 732 $.

Après avoir augmenté durant trois années d'affilée, le nombre d'appartements vacants dans la région métropolitaine d'Edmonton a diminué cette année. Deux facteurs sont à l'origine de cette baisse : le recul du nombre d'appartements locatifs achevés et la demande accrue générée par l'intensification de l'immigration dans les groupes plus jeunes. La SCHL a dénombré, sur un parc de 66 057 logements, 2 943 unités vacantes et offertes en location, ce qui représente un repli de 16 % par rapport aux 3 502 unités vacantes relevées dans l'enquête d'octobre 2004. L'univers des appartements locatifs s'est accru de seulement 25 unités en 2005, après en avoir perdu 299 en 2004. La construction d'immeubles neufs (voir le graphique 3) ajoute régulièrement de nouvelles unités au parc locatif, mais ce dernier accuse des pertes en raison de la transformation de logements locatifs en copropriétés. Par contre, la construction d'appartements en copropriété est demeurée très dynamique dans l'agglomération d'Edmonton au cours des douze derniers mois, et un certain nombre de ces logements ont été achetés par des investisseurs qui les ont ensuite offerts sur le marché locatif secondaire. Il s'agit là de centaines d'appartements neufs à louer qui viennent accroître la concurrence sur le marché, ce qui se répercute sur le taux d'inoccupation des immeubles locatifs existants.

Dans l'ensemble, le taux d'inoccupation des appartements dans la région

Graphique 2

Mises en chantier de logements locatifs



d'Edmonton a fléchi de 0,8 point de pourcentage depuis octobre dernier et atteint en moyenne 4,5 %. Les appartements de une chambre accusent la baisse la plus importante (1,1 point de pourcentage) de tous les types d'unités; leur taux d'inoccupation s'établit en moyenne à 4,1 %. Les studios et les unités de trois chambres ou plus ont également affiché des taux d'inoccupation de 4,1 % en octobre, mais ce chiffre n'est pas tellement différent de ceux relevés dans notre enquête d'octobre 2004. Les logements de deux chambres ont vu leur taux d'inoccupation diminuer de 0,8 point de pourcentage, ce qui correspond à la baisse globale observée dans le marché; ils affichent le taux d'inoccupation le plus élevé de tous les types d'appartements, soit 5 %.

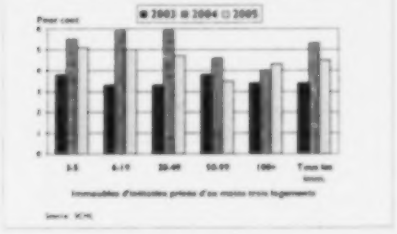
Le tableau 1.1.1 présente les différents taux d'inoccupation dans la grande région d'Edmonton pour octobre, selon la zone d'enquête et le type d'appartement, ainsi que les résultats correspondants de l'année dernière. Comme c'était le cas en 2003 et en 2004, ce sont les zones 3 (Université) et 13 (St-Albert) qui avaient les taux d'inoccupation les plus faibles cette année. La zone 11 (Nord-Est) est celle qui a montré la plus forte augmentation du nombre d'appartements vacants et le taux d'inoccupation le plus élevé de tous les quartiers, en raison de l'apparition d'un grand nombre de nouveaux appartements locatifs dans cette partie de la ville durant la dernière année. Les baisses les plus marquées du nombre d'appartements vacants ont été observées dans les collectivités suburbaines de la zone 14 (-2,9 points de pourcentage) et dans les zones 5, 8 et 9, qui ont toutes les trois enregistré un recul de 2,5 points de pourcentage.

Le tableau 1.2.1 illustre les données statistiques sur les appartements vacants selon l'année de construction et le nombre de chambres. Comme l'an passé, le nombre d'appartements vacants est demeuré le plus élevé dans les bâtiments plus récents, construits depuis 1990, seul groupe d'ailleurs où le taux d'inoccupation a augmenté par rapport à 2004.

Le graphique 3 montre l'évolution des taux d'inoccupation des appartements selon la taille de l'immeuble. Les taux d'inoccupation les plus hauts ont été observés dans les deux plus petites catégories, celles des immeubles de 3 à 5 unités et de 6 à 19 unités. Les taux d'inoccupation les plus faibles (3,5 %) ont été relevés dans la catégorie des ensembles de 50 à 99 unités, où la

proportion de logements vacants s'est le plus repliée (1,1 point de pourcentage). Les immeubles de 100 unités ou plus sont les seuls où il y a eu hausse du nombre logements vacants, mais leur taux d'inoccupation global est demeuré inférieur à la moyenne de

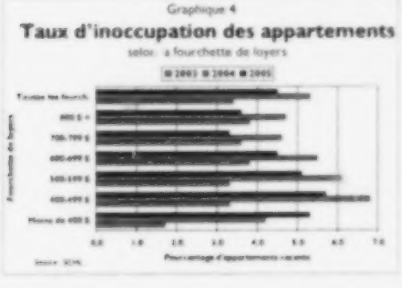
Graphique 3
Taux d'inoccupation des appartements
selon le nombre de logements dans l'immeuble



l'agglomération d'Edmonton. Les données détaillées apparaissent au tableau 1.3.1.

Le graphique 4 montre comment les taux d'inoccupation des appartements selon le loyer ont varié au cours des trois dernières années. La proportion d'appartements vacants était plus élevée que la moyenne dans les immeubles où les loyers mensuels moyens sont inférieurs à 600 $. Seule la catégorie des unités dont les loyers sont les plus bas (moins de 400 $) a connu une hausse du taux d'inoccupation. Le pourcentage de logements vacants le plus considérable a été enregistré dans la fourchette de loyers allant de 400 à 499 $, et le plus faible, dans celle des loyers de 700 à 799 $, laquelle a également connu la plus

Graphique 4
Taux d'inoccupation des appartements
selon la fourchette de loyers



importante baisse du taux d'inoccupation (1,3 point de pourcentage). Le tableau 1.4 présente les données selon le nombre de chambres.

Les taux de disponibilité reculent

Le taux de disponibilité des appartements dans la région métropolitaine d'Edmonton est descendu à 5,7 % dans l'enquête de cette année, alors qu'il était de 6,9 % en octobre 2004 (voir le tableau 1.1.4). On considère qu'un logement locatif est disponible s'il est vacant ou si le locataire actuel a donné ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail. Puisque la définition de logement disponible comprend le cas où celui-ci est inoccupé, le taux de disponibilité sera toujours égal ou supérieur au taux d'inoccupation. Comme dans le cas des taux d'inoccupation, les taux de disponibilité les plus élevés ont été observés dans la zone 11 (11,2 %). La zone Nord-Est a également connu la plus importante hausse du taux de disponibilité, soit 4,6 points de pourcentage. D'autres secteurs présentaient des proportions de logements disponibles élevées, dont les zones 6 (9,4 %) et 2 (8,1 %). La populaire zone 3 (Université) est la seule de l'agglomération où l'on a enregistré un taux de disponibilité inférieur à 3 %.

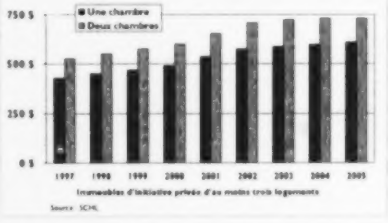
Les hausses de loyer demeurent modestes en 2005

Les propriétaires-bailleurs ont répondu par de légères augmentations de loyer au nouveau resserrement du marché locatif qui s'est amorcé en 2005. Plusieurs sont cependant préoccupés par les coûts élevés qu'engendrent le roulement des locataires dans un marché encore très concurrentiel, de sorte que les hausses de loyer sont demeurées modestes par rapport à la croissance des coûts d'exploitation. Le loyer mensuel moyen des appartements de la région a donc progressé de seulement 1,4 % (9 $), après avoir enregistré une majoration de 1,2 % (8 $) dans l'enquête de l'année dernière.

Les plus fortes augmentations de loyer ont été observées dans les catégories des studios et des appartements de une chambre, dont les loyers se sont accrus en moyenne de 1,8 %. Les majorations les plus faibles se sont produites dans la catégorie des unités de deux chambres, où la proportion d'appartements inoccupés reste plus considérable que la moyenne. Le loyer mensuel moyen des appartements de deux chambres a gagné seulement 2 $, pour s'établir à 732 $. Celui des appartements de plus grande taille (trois chambres ou plus) s'est élevé de 1,2 % (10 $) et atteint 814 $.

Au tableau 1.1.2 figure le loyer moyen des appartements selon le nombre de chambres et la zone d'enquête. Dans la catégorie des logements de une chambre, les plus fortes hausses ont été enregistrées dans la zone 3 (4 %), la zone 10 (3,5 %) et la zone 14 (3,1 %), et le loyer moyen le plus cher (665 $) a été relevé dans les zones 6 et 7. Dans la catégorie des appartements de deux chambres, les majorations les plus importantes (3 %) ont été observées dans la zone 14 – où la proportion d'unités vacantes a le plus diminué au cours de l'année –, et le loyer moyen le

Graphique 5
Loyers moyens des appartements
selon le nombre de chambres

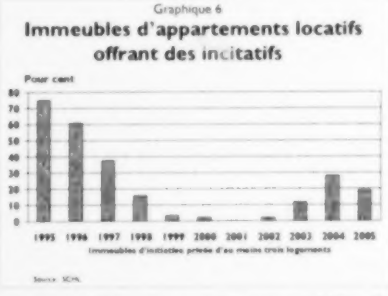


plus cher (840 $) se trouve encore dans la zone 3, même s'il y a reculé de 1,9 % par rapport à 2004.

Les incitatifs diminuent en parallèle avec le nombre d'appartements vacants

Parce que le nombre d'appartements vacants a diminué en 2005, moins de propriétaires-bailleurs offrent des incitatifs pour freiner le départ des locataires ou en attirer de nouveaux. Les incitatifs comprennent des avantages comme un mois de loyer gratuit, des électroménagers supplémentaires, la câblodistribution ou la connexion Internet haute vitesse gratuite, et les baux de deux ans. Le graphique 6 montre que 19,1 % des propriétaires d'immeubles offraient des incitatifs à la

Graphique 6
Immeubles d'appartements locatifs offrant des incitatifs



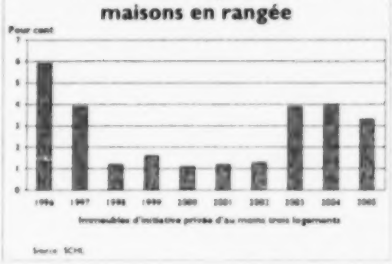
location en 2005, comparativement à 28 % en octobre 2004. Les prévisions indiquent que la proportion d'appartements vacants devrait descendre à moins de 4 % l'an prochain, de sorte qu'un grand nombre de gestionnaires immobiliers cesseront d'utiliser les incitatifs comme stratégie commerciale dans les mois à venir.

Les taux d'inoccupation des logements en rangée déclinent

Comme ce fut le cas pour les appartements locatifs, le taux d'inoccupation des maisons en rangée locatives a connu un revirement et a fléchi cette année à Edmonton. Il est passé de 4 %, en octobre 2004, à 3,3 %, cet automne (voir le graphique 7). Les baisses les plus importantes (2 points de pourcentage) ont été relevées parmi les unités de une chambre, mais celles-ci représentent une très petite proportion du parc de maisons en rangée (voir le tableau 2.1.3). Les unités de deux chambres

Graphique 7

Taux d'inoccupation des maisons en rangée



affichaient le taux d'inoccupation le plus faible (3 %). Par ailleurs, étant donné le peu de maisons en rangée locatives en construction cet automne, on s'attend à ce que le taux d'inoccupation de ce type de logement s'abaisse davantage en 2006.

Le taux de disponibilité des unités en rangée, illustré au tableau 2.1.4, s'établissait à 4,6 % en octobre. Comme il s'agit de la première année où l'on mesure la disponibilité des maisons en rangée, aucun point de comparaison statistique n'existe pour 2004.

Les loyers des maisons en rangée sont en hausse

Grâce au fléchissement du taux d'inoccupation des maisons en rangée, les propriétaires-bailleurs on pu encaisser de légères augmentations de loyer.Après avoir reculé de 0,7 % en 2004, le loyer mensuel moyen des maisons en rangée, tous types d'unités confondus, s'est accru de 0,9 % (7 $), s'établissant à 793 $. Le tableau 2.1.2 présente les loyers des maisons en rangée selon le nombre de chambres et la zone. Les maisons en rangée de une chambre affichent les hausses de loyer les plus fortes (3,6 %, ou 22 $ par mois), et leur loyer moyen se chiffre à 634 $. Le loyer moyen des unités de deux chambres a progressé de 1,1 %, alors que celui des unités plus grandes (trois chambres ou plus) est monté de seulement 0,4 % (3 $), pour s'établir à 793 $.

PERSPECTIVES DU MARCHÉ LOCATIF

Le marché des appartements locatifs se resserre en 2006

En 2004, le nombre d'appartements vacants dans la région de la capitale albertaine a atteint son plus haut sommet en huit ans, sous l'effet conjugué du volume élevé de logements collectifs achevés au cours des années précédentes et de la vigueur exceptionnelle des ventes d'habitations. Cette année, les ventes de logements sont demeurées très nombreuses, mais les achèvements d'appartements locatifs ont reculé, ce qui a permis aux taux d'inoccupation d'évoluer dans une autre direction. L'immigration accrue, en particulier dans le groupe clé des 19 à 24 ans, a également contribué à stimuler la demande de logements locatifs. En 2006, le taux d'inoccupation des appartements devrait régresser davantage dans la région, pour s'établir aux environs de 3,8 %, en réaction à la fermeté de la demande et à la diminution constante de l'afflux de logements neufs sur le marché.

En 2006, les coûts liés à la possession d'une habitation devraient encore s'élever beaucoup plus rapidement que les loyers, en raison de la hausse des prix des logements, des taux hypothécaires et du coût des services publics. Le graphique 8 montre l'écart croissant entre le coût de location d'un appartement et le coût de possession d'un logement similaire, frais de copropriété exclus. L'augmentation du prix des appartements en copropriété et la hausse des taux hypothécaires font en sorte qu'il devient beaucoup plus dispendieux de posséder un appartement type que d'en louer un, à Edmonton, les charges de remboursement hypothécaire (principal, intérêt et impôt foncier) étant plus élevées que les loyers. Comme cette tendance devrait se poursuivre l'an prochain, l'écart grandira davantage et devrait contribuer à faire diminuer le nombre de locataires qui accèderont à la propriété. Le nombre d'immigrants et de nouveaux emplois devrait s'accroître durant l'année et contribuera à soutenir la demande de logements locatifs.

Du côté de l'offre, le ralentissement des mises en chantier d'appartements locatifs cette année se traduira par un repli du nombre d'unités achevées en 2006 et une tendance à la baisse du taux d'inoccupation, lequel devrait descendre sous les 4 %. Les paramètres économiques associés à la construction de logements locatifs ont changé récemment, et cela aura des conséquences sur le nombre d'ensembles qui seront mis en chantier en 2006. La hausse du coût de construction des appartements, qu'il s'agisse d'ensembles à ossature de bois ou de tours d'habitation à charpente de béton, s'est accélérée au cours de la dernière année, alors que la croissance des loyers sur le marché a ralenti. Les coûts d'exploitation ont eux aussi subi des pressions à la hausse, faisant diminuer l'attrait de l'immobilier résidentiel pour les investisseurs, par rapport à d'autres actifs financiers. En outre, la transformation en copropriétés d'un certain nombre de logements locatifs construits ces dernières années viendra également réduire l'offre de logements locatifs en 2006. Cela dit, il y avait encore cet automne un grand nombre d'appartements en construction, bien qu'il s'agisse surtout d'appartements en copropriété, de sorte qu'un bon nombre de logements neufs entreront sur le marché. Cet afflux empêchera tout mouvement à la baisse important du nombre de logements vacants pendant la période de prévision. De plus, bien que le nombre de logements locatifs achevés diminuera l'an prochain, cette baisse sera atténuée par le volume considérable d'appartements en copropriété neufs qui seront achetés par des investisseurs puis offerts sur le marché locatif secondaire.

Graphique 8

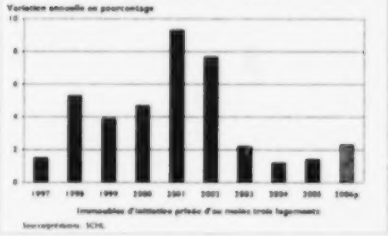
Écart de prix mensuel entre la location et la possession d'un appartement en copropriété

Les loyers s'alourdiront encore en 2006

Nous prévoyons que le nombre de logements inoccupés continuera de se replier en 2006, de sorte que les propriétaires-bailleurs tenteront d'imposer des augmentations de loyer plus importantes que celles qu'ils ont généralement demandées aux locataires en 2004 et en 2005. Les loyers ont monté fortement durant les années 2001 et 2002, car les marchés étaient tendus, mais l'intensification de la concurrence ces dernières années en a fait ralentir la progression. Les coûts d'exploitation croissants associés aux services publics, aux assurances, à l'impôt foncier et à l'entretien des bâtiments ont beaucoup grugé les revenus d'exploitation nets, de sorte que les gestionnaires immobiliers se sentiront contraints d'augmenter leurs revenus.

Graphique 9

Le loyer des appartements augmentera plus fortement en 2006



Cependant, comme les taux d'inoccupation globaux devraient se situer juste en dessous de 4 % l'an prochain, beaucoup de propriétaires seront réticents à hausser substantiellement les loyers par crainte de perdre des locataires et, par conséquent, de faire croître leurs charges d'exploitation. En 2006, les loyers devraient progresser d'environ 2,3 % (15 $ par mois), alors que cette année l'augmentation a été de 9 $.

Taux d'inoccupation des appartements (%) par grand centre

	2004	2005
Abbotsford	2,8	3,8
Calgary	4,3	1,6
Edmonton	5,3	4,5
Gatineau	2,1	3,1
Grand Sudbury	2,6	1,6
Halifax	2,9	3,3
Hamilton	3,4	4,3
Kingston	2,4	2,4
Kitchener	3,5	3,3
London	3,7	4,2
Montréal	1,5	2,0
Oshawa	3,4	3,3
Ottawa	3,9	3,3
Québec	1,1	1,4
Regina	2,7	3,2
Saguenay	5,3	4,5
Saint John	5,8	5,7
Saskatoon	6,3	4,6
Sherbrooke	0,9	1,2
St. Catharines-Niagara	2,6	2,7
St. John's	3,1	4,5
Thunder Bay	5,0	4,6
Toronto	4,3	3,7
Trois-Rivières	1,2	1,5
Vancouver	1,3	1,4
Victoria	0,6	0,5
Windsor	8,8	10,3
Winnipeg	1,1	1,7
Tous les centres	**2,7**	**2,7**

APERÇU NATIONAL

Le taux d'inoccupation national des appartements se stabilise

Cette année encore, le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs dans les 28 principaux centres urbains[1] du Canada s'est chiffré à 2,7 % en octobre, après avoir affiché trois hausses annuelles de suite entre 2002 et 2004. Il reste inférieur à la moyenne de 2,8 % calculée pour la période allant de 1995 à 2004.

Grâce à la vigueur de l'économie et à la forte création d'emplois, il s'est formé beaucoup de ménages depuis quelque temps, ce qui a stimulé aussi bien la demande d'habitations pour propriétaire-occupant que celle de logements locatifs. La stabilisation du taux d'inoccupation dans les 28 centres réunis résulte d'un certain nombre de facteurs. Premièrement, étant donné que la majorité des nouveaux arrivants emménagent d'abord dans des habitations à louer, les niveaux élevés d'immigration ont grandement alimenté la demande de logements locatifs depuis un an. Deuxièmement, dans la plupart des centres, les locataires sont aujourd'hui plus nombreux à continuer de vivre à loyer, car l'écart entre les frais de possession et les loyers s'est creusé en 2005. Ces deux facteurs ont exercé des pressions à la baisse sur les taux d'inoccupation au cours de la dernière année.

En revanche, la demande d'habitations pour propriétaire-occupant est restée très intense, comme en témoigne le nombre record de ventes conclues en 2005 sur le marché de l'existant. Cette vive demande continue de tirer vers le haut les taux d'inoccupation. Qui plus est, il s'achève beaucoup de copropriétés dans certains centres. Les habitations en copropriété sont des types de logements assez abordables pour lesquels bien des ménages locataires optent lorsqu'ils accèdent à la propriété. Il arrive parfois que les copropriétés ajoutent au marché locatif, puisqu'elles peuvent être acquises par des investisseurs qui les offrent en location. De ce fait, les importants volumes d'achèvement de logements en copropriété ont créé de la concurrence pour le marché locatif ainsi que des pressions à la hausse sur les taux d'inoccupation.

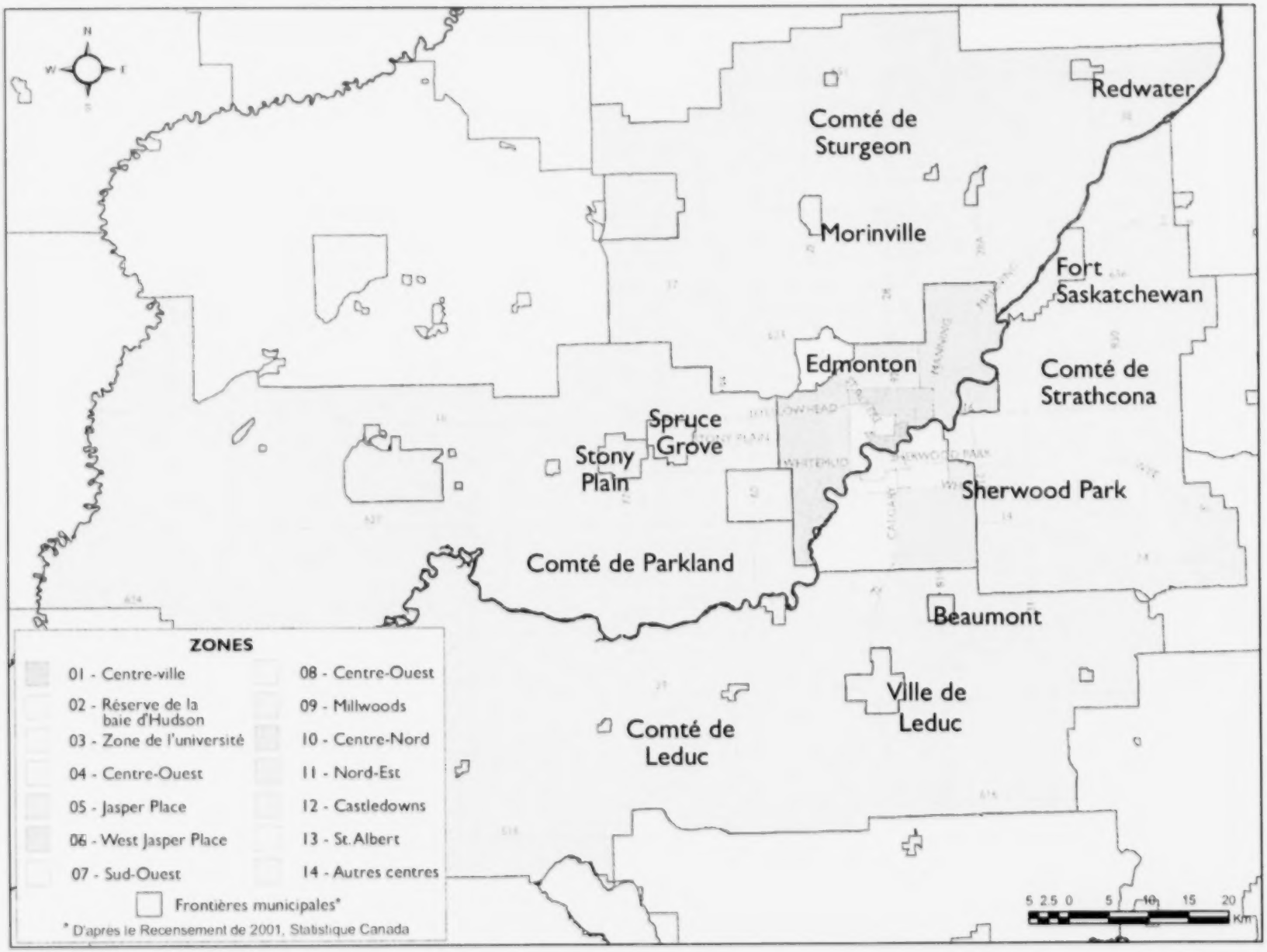
Même si le taux d'inoccupation moyen des appartements locatifs a augmenté ces dernières années, l'abordabilité continue d'être un problème pour de multiples ménages partout au pays. Il leur faudrait ou bien emménager dans une habitation moins chère, ou bien obtenir de l'aide supplémentaire pour que leurs frais de logement mensuels soient plus abordables. Dans certains cas toutefois, il n'y a pas suffisamment d'unités vacantes pour tous les ménages éprouvant des besoins impérieux en matière de logement. La nécessité de produire des logements abordables reste donc bien présente.

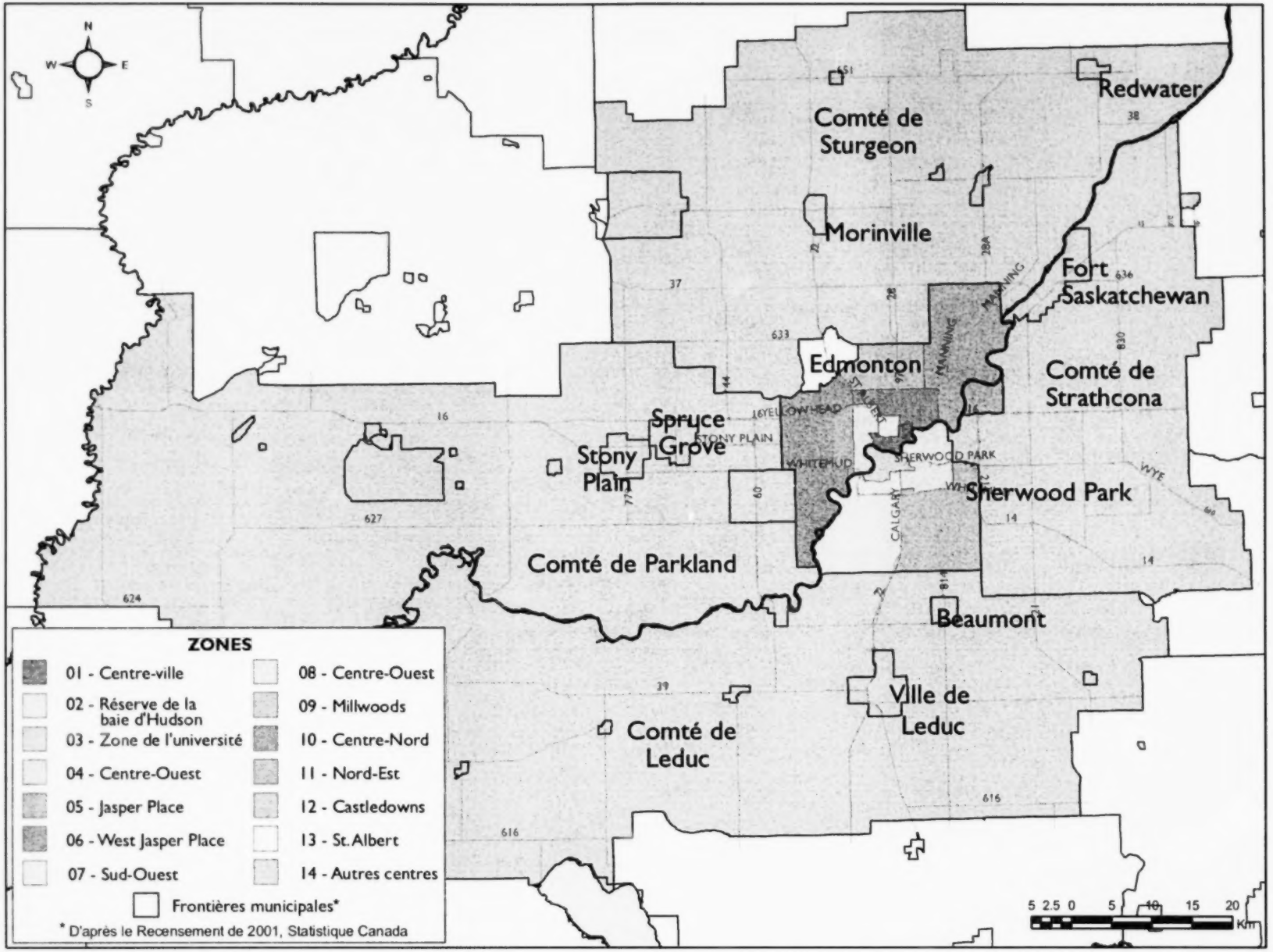
Les taux d'inoccupation les plus élevés en 2005 ont été observés à Windsor (10,3 %), Saint John (N.-B.) (5,7 %), Saskatoon (4,6 %), Thunder Bay (4,6 %), Edmonton (4,5 %), St. John's (T.-N.-L.) (4,5 %) et Saguenay (4,5 %), et les plus bas, à Victoria (0,5 %), Sherbrooke (1,2 %), Québec (1,4 %), Vancouver (1,4 %), Trois-Rivières (1,5 %), Calgary (1,6 %) et dans le Grand Sudbury (1,6 %).

Le loyer moyen des appartements de deux chambres s'est accru dans 25 des 28 principaux centres urbains. Cependant, dans 15 des 25 centres où les loyers ont monté, l'augmentation a été minime. Les plus fortes hausses ont eu lieu à Kitchener (6,0 %), Victoria (4,8 %) et Québec (4,2 %). Le loyer moyen des appartements de deux chambres dans les 28 grands centres réunis a progressé de 1,6 % entre octobre 2004 et octobre 2005.

C'est à Toronto, Vancouver et Ottawa que les appartements de deux chambres se louent le plus cher en moyenne (soit respectivement 1 052 $, 1 004 $ et 920 $ par mois) et à Trois-Rivières et Saguenay qu'ils sont les plus abordables (474 $ et 472 $).

[1] *Les principaux centres urbains correspondent aux régions métropolitaines de recensement (RMR) définies par Statistique Canada, exception faite de la RMR d'Ottawa-Gatineau, qui est considérée comme deux centres distincts pour les besoins de l'Enquête sur les logements locatifs.*


N
W
E
S
Redwater
Comté de Sturgeon
Morinville
Fort Saskatchewan
Edmonton
Comté de Strathcona
Spruce Grove
Stony Plain
Sherwood Park
Comté de Parkland
Beaumont
Ville de Leduc
Comté de Leduc
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Réserve de la baie d'Hudson
03 - Zone de l'université
04 - Centre-Ouest
05 - Jasper Place
06 - West Jasper Place
07 - Sud-Ouest
08 - Centre-Ouest
09 - Millwoods
10 - Centre-Nord
11 - Nord-Est
12 - Castledowns
13 - St. Albert
14 - Autres centres
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
5 2.5 0 5 10 15 20
Km


N
W
E
S
Redwater
Comté de Sturgeon
Morinville
Fort Saskatchewan
Edmonton
Comté de Strathcona
Spruce Grove
Stony Plain
Sherwood Park
Comté de Parkland
Beaumont
Comté de Leduc
Ville de Leduc
ZONES
01 - Centre-ville
02 - Réserve de la baie d'Hudson
03 - Zone de l'université
04 - Centre-Ouest
05 - Jasper Place
06 - West Jasper Place
07 - Sud-Ouest
08 - Centre-Ouest
09 - Millwoods
10 - Centre-Nord
11 - Nord-Est
12 - Castledowns
13 - St. Albert
14 - Autres centres
Frontières municipales*
* D'après le Recensement de 2001, Statistique Canada
5 2.5 0 5 10 15 20
Km

DESCRIPTION DES ZONES – RMR D'EDMONTON	
Zone 1	**Centre-ville** - Secteurs de recensement numéros 030.00, 031.00, 032.01-032.02, 033.00, 034.00, 044.00, 045.00
Zone 2	**Réserve de la baie d'Hudson** - Secteurs de recensement numéros 046.00, 047.00, 054.00
Zone 3	**Zone de l'université** - Secteurs de recensement numéros 010.00, 011.00, 013.00, 014.00, 021.00, 022.00, 023.00
Zone 4	**Centre-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 009.00, 024.00, 029.00, 048.00, 049.00, 052.01-052.02, 053.00, 063.00, 064.01-064.02
Zones 1-4	**Centre-ville**
Zone 5	**Jasper Place** - Secteurs de recensement numéros 007.01, 008.00, 025.00, 026.00, 027.00, 028.00, 050.00, 051.01, 051.02
Zone 6	**West Jasper Place** - Secteurs de recensement numéros 006.01-006.09, 006.11-006.12, 007.02, 079.00
Zones 5-6	**Ouest**
Zone 7	**Sud-Ouest** - Secteurs de recensement numéros 001.02, 001.03-001.07, 002.01-002.05, 003.00, 004.00, 005.01-005.02, 005.04-005.06, 012.01-012.02, 104.06
Zone 8	**Centre-Est** - Secteurs de recensement numéros 015.01-015.02, 016.01-016.02, 017.00, 018.00, 019.01-019.02, 020.00, 035.00, 036.00, 037.00, 038.00, 039.00, 040.00, 041.00
Zone 9	**Millwoods** - Secteurs de recensement numéros 001.01, 090.01-090.09, 090.11-090.13, 090.15-090.22, 104.07
Zone 7-9	**Sud**
Zone 10	**Centre-Nord** - Secteurs de recensement numéros 043.00, 055.00, 056.00, 057.00, 059.00, 060.01-060.02, 061.00, 062.00, 065.01-065.03, 066.00, 067.00, 068.00, 069.00, 070.00, 071.00, 072.00, 073.00, 074.00
Zone 11	**Nord-Est** - Secteurs de recensement numéros 042.01-042.02, 058.00, 075.01-075.10, 140.01
Zone 12	**Castledowns** - Secteurs de recensement numéros 076.01-076.02, 077.01-077.02, 078.01-078.03, 078.05-078.11, 121.05
Zones 10-12	**Nord**
Zones 1-12	**Ville d'Edmonton**
Zone 13	**St. Albert** - Secteurs de recensement numéros 120.01-120.03, 120.05-120.06, 121.02-121.04, 121.06, 140.03
Zone 14	**Autres centres** - Secteurs de recensement numéros 100.00, 101.01-101.02, 102.00, 103.00, 104.02, 104.04-104.05, 105.01, 105.03-105.04, 106.00, 110.01-110.02, 111.00, 140.04, 141.00, 142.01-142.04, 150.00, 151.00, 152.00, 153.00, 154.00, 155.00, 156.00, 157.00, 160.01-160.02, 161.00, 162.01-162.02, 163.03-163.04, 164.00, 165.01-165.02, 166.00, 200.00
Zones 1-14	**RMR d'Edmonton**

Redécoupage des zones et révision des secteurs de recensement

Pour un certain nombre de centres, les zones ont été redécoupées afin de les faire mieux correspondre aux quartiers existants (voir description des zones) et, dans certains cas, leur numérotation a été modifiée. Du même coup, on a procédé à une révision des secteurs de recensement (dont sont constituées les zones) pour qu'ils soient conformes aux limites établies par Statistique Canada pour le Recensement de 2001. Ces deux exercices ont eu les conséquences suivantes : il est possible que la taille de l'univers, le taux d'inoccupation et le loyer moyen indiqués pour l'année 2004 dans les publications sur le marché locatif de 2004 soient différents des chiffres pour 2004 qui apparaissent dans les rapports de 2005.

Tableaux compris dans les *Rapports sur le marché locatif*

Fournis dans TOUS les *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
1.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
1.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres
1.2.1	Taux d'inoccupation (%), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.2.2	Loyer moyen ($), selon l'année de construction et le nombre de chambres
1.3.1	Taux d'inoccupation (%), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.3.2	Loyer moyen ($), selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
1.4	Taux d'inoccupation (%), selon la fourchette de loyers et le nombre de chambres

Fournis dans CERTAINS des *Rapports sur le marché locatif*

Données sur les appartements d'initiative privée

1.3.3	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble

Données sur les maisons en rangée d'initiative privée

2.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
2.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
2.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

Données sur les appartements et les maisons en rangée d'initiative privée

3.1.1	Taux d'inoccupation (%), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.2	Loyer moyen ($), selon la zone et le nombre de chambres
3.1.3	Univers et nombre d'unités vacantes, selon la zone et le nombre de chambres
3.1.4	Taux de disponibilité (%), selon la zone et le nombre de chambres

1.1.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	3,0	3,6	5,4	4,6	6,0	4,1	4,0	2,7	5,3	4,3
Zone 2	6,6	4,2	9,3	7,5	9,0	6,8	2,4	2,9	8,9	7,0
Zone 3	2,0	0,6	2,3	1,6	2,3	1,6	1,8	2,7	2,3	1,5
Zone 4	7,0	9,0	5,9	5,9	5,6	4,0	**	**	5,9	5,5
Centre-ville (zones 1-4)	**3,7**	**3,4**	**5,5**	**4,5**	**5,7**	**4,0**	**3,2**	**3,2**	**5,3**	**4,2**
Zone 5	5,1	2,6	7,1	4,2	8,3	6,5	10,1	5,9	7,7	5,2
Zone 6	13,6	**	6,2	3,7	6,8	9,9	4,0	2,4	6,6	7,0
Ouest (zones 5-6)	**9,1**	**3,0**	**6,8**	**4,1**	**7,5**	**8,2**	**6,9**	**4,2**	**7,2**	**5,9**
Zone 7	2,7	3,5	3,7	2,1	3,7	2,4	3,1	0,8	3,6	2,3
Zone 8	2,2	1,0	5,1	2,1	5,5	3,1	0,0	1,2	5,0	2,5
Zone 9	10,8	2,9	3,6	1,8	5,4	2,8	6,2	0,8	4,8	2,3
Sud (zones 7-9)	**3,5**	**2,6**	**4,0**	**2,1**	**4,3**	**2,6**	**3,4**	**0,8**	**4,1**	**2,3**
Zone 10	4,3	8,9	4,0	6,5	9,9	6,2	8,7	3,3	5,9	6,5
Zone 11	4,1	8,1	5,9	4,2	5,3	14,2	2,6	13,3	5,3	10,7
Zone 12	4,6	16,3	4,3	2,8	6,8	4,3	1,8	1,3	5,4	3,7
Nord (zones 10-12)	**4,3**	**9,4**	**4,5**	**5,3**	**7,3**	**9,0**	**3,8**	**7,5**	**5,6**	**7,3**
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**4,2**	**4,1**	**5,2**	**4,2**	**5,9**	**5,3**	**4,3**	**4,1**	**5,4**	**4,6**
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	1,9	0,0	2,1	2,0	1,1	4,4	1,9	2,0
Zone 14	9,3	4,0	4,3	2,1	5,3	2,1	5,3	4,1	5,1	2,2
Edmonton (RMR)	**4,3**	**4,1**	**5,2**	**4,1**	**5,8**	**5,0**	**4,2**	**4,1**	**5,3**	**4,5**

1.1.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	524	522	633	648	820	825	942	1 010
Zone 2	442	447	522	528	622	634	**	**
Zone 3	562	563	619	644	856	840	805	813
Zone 4	485	496	577	585	668	680	**	**
Centre-ville (zones 1-4)	**517**	**522**	**604**	**619**	**771**	**774**	**851**	**885**
Zone 5	451	465	549	550	682	683	776	776
Zone 6	535	**	684	665	763	743	892	872
Ouest (zones 5-6)	**493**	**516**	**596**	**580**	**724**	**712**	**837**	**821**
Zone 7	577	586	658	665	765	774	835	858
Zone 8	453	464	572	584	677	682	738	**
Zone 9	492	501	588	601	720	726	837	843
Sud (zones 7-9)	**531**	**541**	**625**	**634**	**742**	**750**	**824**	**845**
Zone 10	439	433	539	558	620	626	702	734
Zone 11	455	464	567	575	686	691	759	763
Zone 12	436	460	568	579	664	667	754	764
Nord (zones 10-12)	**440**	**438**	**550**	**566**	**658**	**661**	**744**	**756**
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**504**	**513**	**597**	**609**	**733**	**733**	**811**	**821**
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	592	593	696	709	752	760
Zone 14	469	480	577	595	702	723	740	752
Edmonton (RMR)	**504**	**513**	**597**	**608**	**730**	**732**	**804**	**814**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.1.3 Univers des appartements d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	64	1 801	360	7 900	161	3 933	7	259	592	13 893
Zone 2	17	405	224	2 976	109	1 593	2	70	352	5 044
Zone 3	5	865	68	4 306	33	2 024	5	184	112	7 380
Zone 4	31	345	106	1 806	50	1 251	**	**	192	3 465
Centre-ville (zones 1-4)	**117**	**3 416**	**759**	**16 988**	**353**	**8 800**	**18**	**577**	**1 247**	**29 782**
Zone 5	4	153	91	2 163	117	1 804	22	369	234	4 488
Zone 6	**	**	29	789	167	1 685	8	331	211	3 019
Ouest (zones 5-6)	**11**	**367**	**120**	**2 952**	**284**	**3 489**	**30**	**699**	**445**	**7 507**
Zone 7	7	202	61	2 864	106	4 334	4	496	178	7 896
Zone 8	1	104	25	1 158	34	1 092	1	80	60	2 434
Zone 9	1	35	16	881	37	1 326	1	130	55	2 372
Sud (zones 7-9)	**9**	**341**	**102**	**4 903**	**177**	**6 752**	**6**	**706**	**293**	**12 702**
Zone 10	42	464	190	2 912	120	1 935	6	189	358	5 500
Zone 11	4	50	54	1 302	309	2 175	50	381	417	3 908
Zone 12	7	43	22	788	56	1 308	3	227	88	2 366
Nord (zones 10-12)	**53**	**557**	**266**	**5 003**	**485**	**5 418**	**60**	**796**	**863**	**11 774**
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**190**	**4 681**	**1 246**	**29 846**	**1 299**	**24 460**	**114**	**2 779**	**2 849**	**61 765**
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	0	200	10	512	8	182	18	894
Zone 14	3	75	22	1 069	45	2 106	6	148	76	3 398
Edmonton (RMR)	**193**	**4 756**	**1 268**	**31 115**	**1 354**	**27 078**	**128**	**3 109**	**2 943**	**66 057**

1.1.4 Taux de disponibilité (%) des appartements selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	4,5	4,9	7,0	5,9	7,7	5,3	4,4	2,7	6,9	5,5
Zone 2	7,9	4,4	10,9	8,7	10,9	8,1	2,4	2,9	10,5	8,1
Zone 3	2,8	0,9	3,4	2,4	3,2	2,5	1,8	2,7	3,2	2,3
Zone 4	8,4	9,3	7,9	7,8	7,7	5,8	**	**	7,8	7,3
Centre-ville (zones 1-4)	**4,9**	**4,3**	**6,9**	**5,7**	**7,3**	**5,2**	**3,7**	**3,7**	**6,8**	**5,3**
Zone 5	6,4	3,3	10,2	5,6	10,4	8,4	10,7	7,9	10,1	6,8
Zone 6	15,9	**	9,1	7,4	10,0	12,0	7,0	4,4	9,7	9,4
Ouest (zones 5-6)	**10,9**	**3,7**	**9,8**	**6,1**	**10,1**	**10,1**	**8,7**	**6,3**	**9,9**	**7,9**
Zone 7	4,8	4,0	4,8	3,1	5,3	4,1	4,6	1,2	5,1	3,6
Zone 8	3,2	1,9	6,6	2,8	7,2	4,9	1,3	1,2	6,6	3,6
Zone 9	13,5	2,9	6,0	3,5	8,7	4,8	7,7	3,8	7,7	4,3
Sud (zones 7-9)	**5,3**	**3,2**	**5,5**	**3,1**	**6,3**	**4,4**	**4,8**	**1,7**	**5,9**	**3,7**
Zone 10	5,2	10,7	5,7	7,0	11,1	7,2	10,6	3,3	7,4	7,2
Zone 11	4,1	12,4	7,7	4,2	6,5	14,9	3,6	13,5	6,6	11,2
Zone 12	4,6	16,3	4,8	3,2	8,1	5,5	5,0	2,6	6,7	4,6
Nord (zones 10-12)	**5,1**	**11,3**	**6,1**	**5,7**	**8,5**	**9,9**	**5,7**	**8,0**	**7,0**	**8,0**
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**5,5**	**5,0**	**6,9**	**5,3**	**7,7**	**6,7**	**5,8**	**5,1**	**7,0**	**5,8**
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	2,4	1,0	2,9	3,3	4,9	4,9	3,2	3,1
Zone 14	10,7	6,7	5,0	3,4	6,4	3,1	7,3	5,4	6,1	3,4
Edmonton (RMR)	**5,5**	**5,0**	**6,8**	**5,2**	**7,5**	**6,4**	**5,8**	**5,1**	**6,9**	**5,7**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.2.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR d'Edmonton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton (RMR)										
Avant 1960	9,7	14,3	5,9	4,3	6,1	1,7	**	4,2	6,2	3,8
1960 à 1974	3,9	3,4	5,2	4,0	5,6	4,3	5,4	5,8	5,2	4,1
1975 à 1989	4,8	4,3	4,5	3,3	4,9	4,9	3,1	2,0	4,6	4,0
1990 ou après	**	3,0	9,0	9,1	9,2	9,3	0,0	9,1	8,9	9,0
Tous les immeubles	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5

1.2.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon l'année de construction et le nombre de chambres RMR d'Edmonton

Année de construction	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton (RMR)								
Avant 1960	383	398	538	565	671	697	**	891
1960 à 1974	487	499	574	587	695	705	773	799
1975 à 1989	540	544	602	612	712	716	833	829
1990 ou après	**	**	857	860	951	907	753	773
Tous les immeubles	504	513	597	608	730	732	804	814

1.3.1 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres RMR d'Edmonton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton (RMR)										
3 à 5 unités	15,1	8,2	8,1	7,6	0,0	2,0	7,5	4,9	5,5	5,1
6 à 19 unités	4,5	6,2	5,6	4,5	7,0	5,4	2,5	4,7	5,9	5,0
20 à 49 unités	6,0	5,4	6,1	4,7	5,8	4,6	4,1	4,6	5,9	4,7
50 à 99 unités	4,8	1,6	3,4	2,7	5,4	4,5	8,2	2,6	4,6	3,5
100 unités et +	2,3	2,5	4,1	3,4	4,8	6,0	1,0	3,1	4,0	4,3
Tous les immeubles	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

1.3.2 Loyer moyen ($) des appartements d'initiative privée selon la taille de l'immeuble et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Taille	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton (RMR)								
3 à 5 unités	361	**	454	465	579	642	687	**
6 à 19 unités	428	437	522	533	639	651	767	777
20 à 49 unités	453	462	554	564	675	684	786	797
50 à 99 unités	536	530	650	662	769	763	834	833
100 unités et +	602	600	749	754	915	904	906	929
Tous les immeubles	504	513	597	608	730	732	804	814

1.3.3 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la zone et le nombre de logements dans l'immeuble
RMR d'Edmonton

Zone	3-5		6-19		20-49		50-99		100+	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	6,9	0,0	6,7	4,7	5,3	4,7	4,0	3,6	5,4	4,1
Zone 2	**	**	9,5	7,3	8,6	7,1	**	**	a.l.u.	a.l.u.
Zone 3	20,0	0,0	2,4	1,4	3,3	2,3	1,1	1,6	1,1	1,0
Zone 4	3,2	**	5,1	5,7	6,9	6,0	a.l.u.	a.l.u.	**	**
Centre-ville (zones 1-4)	7,6	2,6	5,7	4,3	6,2	5,1	3,7	3,2	4,4	3,2
Zone 5	**	3,8	6,5	4,1	7,8	6,4	15,2	4,8	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	2,8	4,1	5,9	2,1	9,7	**	7,5	**
Ouest (zones 5-6)	**	3,8	5,0	4,1	7,4	5,4	11,3	**	5,7	**
Zone 7	**	**	1,5	2,4	4,4	2,3	3,0	1,9	3,3	2,5
Zone 8	0,0	2,4	7,9	3,4	3,5	2,2	2,8	0,7	**	**
Zone 9	**	**	5,5	3,7	4,7	2,8	4,2	1,5	**	**
Sud (zones 7-9)	1,0	3,0	6,2	3,3	4,2	2,4	3,3	1,7	3,5	2,2
Zone 10	14,0	13,5	7,2	8,1	5,6	6,2	2,5	1,5	**	**
Zone 11	**	**	7,9	8,4	7,2	12,3	4,1	2,5	**	29,6
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	1,6	8,1	6,5	3,8	2,2	2,2	a.l.u.	a.l.u.
Nord (zones 10-12)	14,0	13,6	7,1	8,2	6,3	6,7	3,4	2,2	0,3	22,6
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	5,7	5,3	6,0	5,1	5,9	4,9	4,7	3,6	4,1	4,4
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	2,4	2,4	3,1	2,1	**	**	**	**
Zone 14	4,2	4,2	3,6	1,8	6,1	2,7	4,4	2,0	**	**
Edmonton (RMR)	**5,5**	**5,1**	**5,9**	**5,0**	**5,9**	**4,7**	**4,6**	**3,5**	**4,0**	**4,3**

1.4 Taux d'inoccupation (%) des appartements d'initiative privée selon la fourchette de loyers
RMR d'Edmonton

Fourchette de loyers	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Edmonton (RMR)										
Moins de 400 $	5,8	5,5	1,7	**	**	**	a.l.e.	a.l.e.	4,2	5,3
400 à 499 $	5,3	6,0	7,6	5,7	5,5	2,4	**	**	6,8	5,7
500 à 599 $	3,9	2,7	5,8	5,2	8,7	5,5	**	**	6,1	5,1
600 à 699 $	3,6	2,6	3,9	2,1	6,5	6,3	7,0	3,9	5,5	4,5
700 à 799 $	**	**	4,8	4,4	4,5	2,7	4,7	3,7	4,6	3,3
800 $ et +	**	**	4,3	4,0	5,2	3,1	3,3	4,7	4,7	3,6
Toutes les fourchettes	4,3	4,1	5,2	4,1	5,8	5,0	4,2	4,1	5,3	4,5

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique.
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.1 Taux d'inoccupation (%) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	a.l.e.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	**	2.5
Zone 2	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 3	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	**	32.0	**
Zone 4	**	**	17.1	7.3	5.2	2.9	3.7	4.6	5.3	4.0
Centre-ville (zones 1-4)	**	**	18.3	6.3	4.2	2.3	3.6	4.6	5.4	3.6
Zone 5	a.l.u.	**	**	a.l.u.	0.0	0.0	**	**	0.9	0.5
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	3.6	7.1	3.0	2.9	6.8	4.0	5.3	3.6
Ouest (zones 5-6)	a.l.u.	**	3.0	7.1	2.8	2.7	5.8	3.4	4.7	3.2
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3.3	0.8	1.9	0.4	2.3	0.5
Zone 8	**	**	0.0	1.5	2.3	0.5	5.0	2.1	3.2	1.2
Zone 9	a.l.u.	a.l.u.	7.7	7.7	6.9	1.5	4.5	3.3	5.4	2.8
Sud (zones 7-9)	**	**	1.1	2.2	3.8	0.9	3.2	1.6	3.3	1.3
Zone 10	a.l.u.	a.l.u.	10.5	10.5	6.3	5.0	5.0	3.2	5.6	4.0
Zone 11	**	**	**	**	4.3	7.2	2.7	7.4	3.2	7.2
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	1.8	0.9	2.9	2.2	2.8	2.0
Nord (zones 10-12)	**	**	8.0	8.0	4.7	5.4	3.4	4.8	3.8	5.0
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**	0.0	6.9	4.7	3.9	2.7	3.8	3.5	4.0	3.2
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1.3	1.3	1.1	1.1
Zone 14	**	**	0.0	0.0	6.7	5.0	4.0	3.9	4.9	4.2
Edmonton (RMR)	**	0.0	6.3	4.3	4.2	3.0	3.8	3.5	4.0	3.3

2.1.2 Loyer moyen ($) des maisons en rangée d'initiative privée selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	a.l.e.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 2	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	a.l.e.
Zone 3	**	a.l.u.	**	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 4	**	**	**	**	664	**	723	726
Centre-ville (zones 1-4)	**	**	**	**	678	688	761	756
Zone 5	a.l.u.	a.l.e.	**	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	789	778	840	829	905	874
Ouest (zones 5-6)	a.l.u.	a.l.e.	**	778	819	**	868	845
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	**	**	743	732	856	836
Zone 8	**	**	649	653	**	**	777	801
Zone 9	a.l.u.	a.l.u.	564	564	726	694	771	789
Sud (zones 7-9)	**	**	640	652	734	728	817	816
Zone 10	a.l.u.	a.l.u.	**	**	629	**	699	721
Zone 11	**	**	**	**	708	738	774	777
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	717	782	815
Nord (zones 10-12)	**	**	**	**	674	702	755	775
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**	**	626	650	728	735	798	799
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	824	826
Zone 14	**	**	478	491	686	695	710	734
Edmonton (RMR)	**	**	612	634	723	731	790	793

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

2.1.3 Univers des maisons en rangée d'initiative privée et nombre d'unités vacantes en octobre 2005 selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers	Vacants	Univers
Zone 1	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**	3	121
Zone 2	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**
Zone 3	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	**	**	**	**
Zone 4	**	**	3	41	8	278	12	259	23	580
Centre-ville (zones 1-4)	**	**	3	48	8	344	15	323	26	717
Zone 5	**	**	a.l.u.	a.l.u.	0	49	**	**	1	216
Zone 6	a.l.u.	a.l.u.	2	32	16	550	28	686	46	1 269
Ouest (zones 5-6)	**	**	2	32	16	599	29	849	47	1 485
Zone 7	a.l.u.	a.l.u.	**	**	3	395	4	907	7	1 312
Zone 8	**	**	1	68	2	393	7	338	10	823
Zone 9	a.l.u.	a.l.u.	1	13	4	260	16	486	21	759
Sud (zones 7-9)	**	**	2	91	9	1 048	27	1 731	38	2 894
Zone 10	a.l.u.	a.l.u.	2	19	15	301	18	557	35	877
Zone 11	**	**	**	**	26	363	76	1 032	102	1 412
Zone 12	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	1	113	15	683	16	796
Nord (zones 10-12)	**	**	2	25	42	777	109	2 272	153	3 085
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	0	41	9	196	75	2 768	180	5 175	264	8 181
Zone 13	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	a.l.u.	**	**	1	79	1	87
Zone 14	**	**	0	19	17	337	23	585	40	942
Edmonton (RMR)	**0**	**42**	**9**	**215**	**92**	**3 113**	**204**	**5 839**	**305**	**9 210**

2.1.4 Taux de disponibilité (%) des maisons en rangée selon la zone et le nombre de chambres
RMR d'Edmonton

Zone	Studios		1 chambre		2 chambres		3 chambres +		Tous les log.	
	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005	2004	2005
Zone 1	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	2.5
Zone 2	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**
Zone 3	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	**
Zone 4	s.o.	**	s.o.	7.3	s.o.	3.2	s.o.	6.2	s.o.	4.8
Centre-ville (zones 1-4)	**s.o.**	**	**s.o.**	**6.3**	**s.o.**	**2.6**	**s.o.**	**5.9**	**s.o.**	**4.3**
Zone 5	s.o.	**	s.o.	a.l.u.	s.o.	0.0	s.o.	**	s.o.	2.8
Zone 6	s.o.	a.l.u.	s.o.	14.3	s.o.	6.1	s.o.	6.4	s.o.	6.5
Ouest (zones 5-6)	**s.o.**	**	**s.o.**	**14.3**	**s.o.**	**5.6**	**s.o.**	**5.9**	**s.o.**	**5.9**
Zone 7	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	0.8	s.o.	1.1	s.o.	1.0
Zone 8	s.o.	**	s.o.	1.5	s.o.	1.3	s.o.	2.7	s.o.	1.9
Zone 9	s.o.	a.l.u.	s.o.	15.4	s.o.	2.7	s.o.	4.9	s.o.	4.3
Sud (zones 7-9)	**s.o.**	**	**s.o.**	**3.3**	**s.o.**	**1.4**	**s.o.**	**2.5**	**s.o.**	**2.1**
Zone 10	s.o.	a.l.u.	s.o.	10.5	s.o.	7.3	s.o.	4.5	s.o.	5.6
Zone 11	s.o.	**	s.o.	**	s.o.	7.7	s.o.	7.7	s.o.	7.6
Zone 12	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	0.9	s.o.	2.5	s.o.	2.3
Nord (zones 10-12)	**s.o.**	**	**s.o.**	**8.0**	**s.o.**	**6.6**	**s.o.**	**5.3**	**s.o.**	**5.6**
Ville d'Edmonton (zones 1-12)	**s.o.**	**2.4**	**s.o.**	**6.4**	**s.o.**	**3.9**	**s.o.**	**4.5**	**s.o.**	**4.3**
Zone 13	s.o.	a.l.u.	s.o.	a.l.u.	s.o.	**	s.o.	1.3	s.o.	1.1
Zone 14	s.o.	**	s.o.	0.0	s.o.	6.8	s.o.	7.0	s.o.	6.8
Edmonton (RMR)	**s.o.**	**2.4**	**s.o.**	**5.9**	**s.o.**	**4.2**	**s.o.**	**4.7**	**s.o.**	**4.6**

** Donnée non fournie pour des raisons de confidentialité ou de fiabilité statistique
a.l.u. : Aucun logement de cette catégorie dans l'univers a.l.e. : Aucun logement de cette catégorie dans l'échantillon s.o. : Sans objet

MÉTHODE D'ENQUÊTE

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) mène l'**Enquête sur les logements locatifs** (ELL) chaque année en octobre pour mesurer les forces en présence sur le marché locatif. L'Enquête porte sur un échantillon de logements pris dans tous les centres urbains de 10 000 habitants ou plus. Seuls les immeubles qui comptent au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis au moins trois mois sont inclus. Les données sont recueillies par secteur d'initiative (publique ou privée) et par type de logements (appartements ou maisons en rangée). Les enquêteurs obtiennent des données sur les unités vacantes pour tous les immeubles compris dans l'échantillon. Les données sur les loyers du marché ne se rapportent qu'aux immeubles d'initiative privée, et les données sur la disponibilité sont recueillies seulement pour les ensembles d'appartements ou de maisons en rangée d'initiative privée. La plupart des résultats diffusés dans la présente publication portent sur les immeubles d'appartements d'initiative privée.

L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge. L'Enquête a lieu pendant les deux premières semaines d'octobre, et ses résultats reflètent la conjoncture du marché à ce moment-là.

Définitions

Logement disponible : Un logement locatif est considéré comme étant disponible si le locataire actuel a envoyé ou reçu un avis de déménagement officiel et qu'aucun nouveau locataire n'a signé de bail, ou encore si le logement est vacant (voir la définition de « logement vacant »).

Loyer : Montant réel que les locataires paient pour leur logement. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'éclairage, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer. Dans le cas des logements disponibles ou vacants, le loyer correspond au montant demandé par le propriétaire.

Les chiffres sur les loyers moyens figurant dans la présente publication donnent une bonne indication du montant que paient les locataires selon la taille des logements et le secteur géographique. Les services comme le chauffage, l'éclairage et l'eau chaude peuvent être inclus ou non dans le loyer. Le loyer moyen peut varier sans qu'il y ait eu hausse ou baisse des loyers exigés dans un immeuble donné. Toute variation du loyer moyen d'une année à l'autre n'est pas nécessairement significative sur le plan statistique à cause d'autres facteurs, notamment la variabilité des loyers.

Immeuble d'appartements locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements offerts en location, dont un ou plus n'a pas d'entrée privée. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les immeubles.

Ensemble de logements en rangée locatifs : Tout immeuble comptant au moins trois logements contigus avec entrée privée qui sont offerts en location. Les habitations occupées par les propriétaires n'entrent pas dans le nombre total de logements locatifs compris dans les ensembles. Les logements (ou maisons) en rangée sont parfois appelés logements en bande.

Logement vacant : Un logement est considéré comme étant vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'enquête et qu'il pourrait l'être immédiatement.

Définition des secteurs de recensement utilisés dans la présente publication

Une région métropolitaine de recensement (RMR) ou une agglomération de recensement (AR) est formée d'une ou de plusieurs municipalités adjacentes situées autour d'une grande région urbaine (appelée noyau urbain). Un noyau urbain doit compter au moins 10 000 habitants pour former une AR et au moins 100 000 habitants pour former une RMR. Pour être incluses dans une RMR ou une AR, les municipalités adjacentes doivent avoir un degré d'intégration élevé avec la région urbaine centrale, lequel est déterminé par le pourcentage de navetteurs établi d'après les données du recensement sur le lieu de travail. Les RMR et les AR englobent des municipalités ou des subdivisions de recensement.

Toutes les données figurant dans la présente publication sont fondées sur les définitions du Recensement de 2001 de Statistique Canada.

Remerciements
L'Enquête sur les logements locatifs n'aurait pas pu être effectuée sans la collaboration des propriétaires, gestionnaires et concierges d'immeubles des différentes régions du Canada. La SCHL apprécie grandement leur travail acharné ainsi que l'aide qu'ils lui apportent en fournissant de l'information exacte en temps voulu. Grâce à leur contribution, la SCHL est en mesure de diffuser de l'information qui profitera à l'ensemble du secteur de l'habitation.

Renseignements et abonnement

Pour obtenir plus de renseignements sur la présente publication ou sur tout aspect du marché de l'habitation d'Edmonton, veuillez communiquer avec notre **service à la clientèle** au 403-515-3006 ou à l'adresse électronique suivante : **msilenzi@cmhc-schl.gc.ca**

Pour en savoir davantage sur les produits et services du Centre d'analyse de marché ou pour vous abonner à une de nos publications, visitez le site
www.schl.ca/infomarche/magasin/

Pour obtenir des renseignements sur d'autres produits et services offerts par la SCHL, visitez le site
www.schl.ca

This publication is also available in English under the title Rental Market Report.

© 2005 Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La reproduction, le stockage dans un système de recherche documentaire ou la transmission d'un extrait quelconque de cette publication, par quelque procédé que ce soit, sans être exhaustif, que mécanique, par photocopie, enregistrement ou autre moyen, sont interdits sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement, sans que ne soit limitée la généralité de ce qui précède, il est de plus interdit de traduire un extrait de cette publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement. Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur des sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.